

Bestemmingsplan

**Partiële herziening Agrarisch Buitengebied Ede
2014 – 1^e ronde**

Bestemmingsplan

Partiële herziening Agrarisch Buitengebied Ede 2014 –1^e ronde

Gemeente Ede

Toelichting

Regels

Verbeelding

Datum: juni 2014

Inhoud

Inhoud	2
1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Begrenzing van het plan	4
1.3 Leeswijzer	5
2 Planbeschrijving en beleidskader	6
2.1 Planmethodiek	6
2.2 Beleidskader	6
3 Onderzoek en randvoorwaarden	7
3.1 Inleiding	7
3.2 Onderbouwing op perceelsniveau	7
3.2.1 Barneveldseweg 15a te Lunteren	8
3.2.2 Barneveldseweg 64 te Lunteren	11
3.2.3 Brinkhofweg 18 te Lunteren	13
3.2.4 Broekweg 4 te Harskamp	15
3.2.5 De Venen 8-8a te Lunteren	17
3.2.6 Dijkgraaf 1 te Bennekom	20
3.2.7 Drieënhuizerweg 7 te Lunteren	23
3.2.8 Edeseweg 35 en 37 te Lunteren	27
3.2.9 Edeseweg 44 en 44a te Lunteren	29
3.2.10 Edeseweg 129 te Harskamp	31
3.2.11 Griftweg 12 De Klomp	33
3.2.12 Haarweg 4 te Otterlo	38
3.2.13 Harderijkerweg 41 te Harskamp	40
3.2.14 Harnsedijkje 2-2a te Bennekom	44
3.2.15 Harnsedijkje 4 en 4-1 te Bennekom	47
3.2.16 Hazendonkseweg 27/Meenthorsterweg 2 te Lunteren	50
3.2.17 Hazendonkseweg 31 te Lunteren	56
3.2.18 Hoge Valkseweg 80 te Lunteren	58
3.2.19 Hoofdweg 191 te Ederveen	61
3.2.20 Klomperweg 104-108 te Lunteren	64
3.2.21 Koperensteeg 5 te Wekerom	66
3.2.22 Kraatsweg 80 te Harskamp	68
3.2.23 Krommesteeg 36 te Bennekom	71
3.2.24 Lage Valkseweg 36 te Wekerom	74
3.2.25 Lage Valkseweg 62 en 62a te Wekerom	78
3.2.26 Lange Heideweg 12 te Otterlo	80
3.2.27 Langesteeg ongenummerd te Bennekom	85
3.2.28 Langesteeg 33 en 33a te Bennekom	87
3.2.29 Lontweg 2 en 4 te Otterlo	90
3.2.30 Lunterseweg 53 en 53a te Ede	93
3.2.31 Meulunterseweg 5 te Lunteren	95
3.2.32 Mijllerweg 12 te Lunteren	98
3.2.33 Onderweg 1 te Ederveen	100
3.2.34 Poelweg 5 te Ederveen	102
3.2.35 Postweg 187 te Lunteren	104
3.2.36 Roekelseweg 6 te Wekerom	107
3.2.37 Roekelseweg 17b te Wekerom	113
3.2.38 Velkemeensedijk 7 en 9 te Harskamp	118
3.2.39 Vitterweg 11 en 13 te Lunteren	122
3.2.40 Wekeromse Buurtweg 21 te Wekerom	124
3.2.41 Westerhuisweg 10 te Harskamp	126
3.2.42 Zecksteeg 1 en 1a te Ede	129
4 Economische uitvoerbaarheid	131

5	Juridische planbeschrijving	132
5.1	Inleiding	132
5.2	Bestemmingsplanregels	132
5.2.1	Inleidende bepalingen	132
5.2.2	Bestemmingsbepalingen	133
5.2.3	Algemene regels	135
5.2.4	Algemene wijzigingsbevoegdheid	136
5.2.5	Overgangs- en slotbepalingen	136
6	Vooroverleg	137
6.1	Inleiding	137
6.2	Vooroverleg	137
7	Handhaving	138
7.1.1	Handhaving bestaat uit 3 fasen:	138
7.1.2	Handhavingsprocedure	138

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Sinds de actualisatie van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied in 2011 heeft de gemeente Ede een nieuwe werkwijze geïntroduceerd. De nieuwe werkwijze is erop gericht om verzoeken om bestemmingsplanwijziging zo veel mogelijk gebundeld te beschrijven in één bestemmingsplan. In het voorliggende bestemmingsplan wordt voor 43 locaties het bestemmingsplan gewijzigd.

1.2 Begrenzing van het plan

In het onderhavige bestemmingsplan worden de navolgende percelen gewijzigd:

- Barneveldseweg 15a te Lunteren
- Barneveldseweg 64 te Lunteren
- Brinkhofweg 18 te Lunteren
- Broekweg 4 te Harskamp
- De Veenen 8-8a te Lunteren
- Dijkgraaf 1 te Bennekom
- Drieënhuizerweg 7 te Lunteren
- Edeseweg 129 te Harskamp
- Edeseweg 35 en 37 te Lunteren
- Edeseweg 44-44a te Lunteren
- Griftweg 12 De Klomp
- Harderwijkerweg 41 te Harskamp
- Harnsedijkje 2-2a te Bennekoms
- Harnsedijkje 4 en 4-1 te Bennekom
- Hazendonkseweg 27/Meenthorsterweg 2 te Lunteren
- Hazendonkseweg 31 te Lunteren
- Hoge Valkseweg 80 te Lunteren
- Hoofdweg 191 te Ederveen
- Klomperweg 104-108 te Lunteren
- Koperensteeg 5 te Wekerom
- Kraatsweg 80 te Harskamp
- Krommesteeg 36 te Bennekom
- Lage Valkseweg 36 te Wekerom
- Lage Valkseweg 62-62a te Wekerom
- Lange Heideweg 12 te Otterlo
- Langesteeg ongenummerd te Bennekom
- Langesteeg 33-33a te Bennekom
- Lontweg 2 en 4 te Otterlo
- Lunterseweg 53-53a te Ede
- Meulunterseweg 5 te Lunteren
- Meulunterseweg 43 te Lunteren
- Mijllerweg 12 te Lunteren
- Onderweg 1 te Ederveen
- Poelweg 5 te Ederveen
- Postweg 187 te Lunteren
- Roekelseweg 6 te Wekerom
- Roekelseweg 17b te Wekerom
- Vitterweg 11-13 te Lunteren
- Wekeromse Buurtweg 21 te Wekerom
- Westerhuisweg 10 te Harskamp
- Zecksteeg 1-1a te Ede

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 is een inleiding op het plan gegeven. Hoofdstuk 2 beschrijft de gekozen planmethodiek. Verder wordt in hoofdstuk 2 verwezen naar het beleidskader. In hoofdstuk 3 komen diverse aspecten aan de orde, die een sturende of belemmerende werking kunnen hebben op functies of ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied, zoals cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna. Hoofdstuk 4 beschrijft de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 5 geeft de juridische regeling en in hoofdstuk 6 zijn en worden de uitkomsten van het vooroverleg opgenomen. Tot slot is in hoofdstuk 7 aandacht besteed aan het aspect handhaving van het bestemmingsplan.

2 Planbeschrijving en beleidskader

2.1 Planmethodiek

Het bestemmingsplan is opgebouwd uit een toelichting, regels en een bijbehorende verbeelding. De regels beschrijven wat maximaal toegestaan is in het gebied. Op de verbeelding is af te lezen welke functie waar geografisch gesitueerd is. De regels en de verbeelding zijn juridisch bindend, de toelichting is dat niet en deze is vooral verklarend voor de gemaakte keuzes in het plan.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op een partiële wijziging van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012. Vanwege de recente vaststelling van het laatstgenoemde plan, wordt voor de beschrijving van het beleid zoveel mogelijk verwezen naar het plan van 2012.

2.2 Beleidskader

De ruimtelijke ordening wordt gestuurd door diverse beleidskaders op rijks-, provinciaal en gemeentelijke niveau. De bestemmingsplanwijzigingen in het voorliggende bestemmingsplan zijn hieraan getoetst. Vanwege het feit dat het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 recent is vastgesteld met een uitvoerige beschrijving van de relevante beleidskaders, wordt kortheidshalve verwezen naar het laatstgenoemde bestemmingsplan.

3 Onderzoek en randvoorwaarden

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komen diverse aspecten aan de orde die een sturende of belemmerende werking kunnen hebben op functies of ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied, zoals cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna, water, milieuaspecten en kabels en leidingen. In dit bestemmingsplan gaat het om een partiële wijziging van het bestemmingsplan. Alleen de in paragraaf 4.2. beschreven percelen worden in dit bestemmingsplan gewijzigd. Vanwege de recente vaststelling van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 wordt voor de wettelijke en beleidskaders van de te onderscheiden aspecten verwezen naar het genoemde bestemmingsplan.

3.2 Onderbouwing op perceelsniveau

In dit bestemmingsplan worden **43 locaties** gewijzigd (waarvan Meenthorsterweg 2 in combinatie met Hazendonkseweg 27 te Lunteren). In dit hoofdstuk wordt per locatie een onderbouwing gegeven voor de planologische wijziging. Daarbij wordt eerst per locatie een korte beschrijving gegeven van de achtergronden en de aanleiding. Indien van toepassing worden vervolgens de diverse aspecten beschreven, die een sturende of belemmerende werking kunnen hebben op functies of ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied.

3.2.1 Barneveldseweg 15a te Lunteren

AANLEIDING EN ACHTERGROND

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft de locatie Barneveldseweg 15a te Lunteren de bestemming 'Wonen' zonder nadere aanduiding. Het perceel is gelegen in de reconstructiezone 'landbouwonontwikkelingsgebied'.

Er is sprake van dubbele bewoning van de woning. Deze dubbele bewoning is niet in het bestemmingsplan van 2012 opgenomen, omdat dit niet paste binnen de uitgangspunten voor woningsplitsing die voor dat bestemmingsplan zijn vastgesteld (15 december 2011 (VR 2011/99)).

Zoals in het daarbij behorende raadsvoorstel is vermeld bestaat er echter aanleiding om nog eens kritisch te kijken naar een bijzondere categorie van woningsplitsingen. Daarvoor is de Nota 'Geraal pardon specifieke categorie woningsplitsingen' van 22 oktober 2012 opgesteld. Het betreft woningsplitsingen waarvoor vóór de peildatum van 4 juli 1994 een samenwoningsverklaring is verleend en waarvoor geen handhavingstraject tegen de woningsplitsing heeft gelopen. Deze categorie woningsplitsingen wordt alsnog gelegaliseerd en opgenomen in het bestemmingsplan. Dat geldt ook voor de locatie Barneveldseweg 15a te Lunteren.

CONCLUSIE

De dubbele bewoning van de oorspronkelijke woning aan de Barneveldseweg 15a te Lunteren wordt positief bestemd. Dat betekent dat binnen de oorspronkelijke bedrijfswoning in totaal maximaal 2 wooneenheden mogen worden gerealiseerd. In het bestemmingsplan wordt de aanduiding 'woongebouw' opgenomen met de aanduiding '2' voor het maximaal aantal toegestane wooneenheden. De inhoud van de oorspronkelijke woning blijft daarbij ongewijzigd (in totaal maximaal 660m³). Voor het overige worden geen wijzigingen aangebracht in het bestemmingsplan voor deze locatie.

ONDERBOUWING



Luchtfoto ligging locatie

Voor de dubbele bewoning van de oorspronkelijke woning aan de Barneveldseweg 15a te Lunteren is vóór 1994 een samenwoningsverklaring verleend (In de Nota van uitgangspunten (15 december 2011) is beschreven dat voor het legaliseren van gesplitste woningen aansluiting is gezocht bij een juridische peildatum om te beoordelen of bestaand gebruik kan worden gelegaliseerd. Een andere datum zou namelijk tot willekeur leiden. De juridische peildatum heeft betrekking op het overgangsrecht in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van 4 juli 1994. Indien sprake is van overgangsrecht, dan kan in beginsel niet meer handhavend worden opgetreden tegen het bestaande gebruik. Vanwege het lange tijdsverloop en het feit dat handhavend optreden in beginsel niet mogelijk is, wordt het gebruik dat onder de werking van het overgangsrecht valt gelegaliseerd.

Er is sprake van overgangsrecht indien het bestaande gebruik is ontstaan vóór 4 juli 1994. Hierop bestaan twee uitzonderingen. Er is geen sprake van overgangsrecht indien het gebruik voor 4 juli 1994 is 'gewraakt' (aanschrijving) of indien een persoonsgebonden toestemming is verleend (gedogen). In de uitzonderingsgevallen bestaat het gebruik dus wel op de peildatum, maar kan vanwege de aanschrijving of het gedoogbesluit niet worden gekwalificeerd als overgangsrecht.

Op basis van het voorgaande kunnen 5 categorieën worden onderscheiden:

- a) Gebruik is ontstaan vóór 4 juli 1994 zonder toestemming en zonder aanschrijving.
- b) Gebruik is ontstaan vóór 4 juli 1994 met vooraf verleende toestemming via samenwoningsverklaring.
- c) Gebruik is ontstaan vóór 4 juli 1994 zonder toestemming maar tijdig aangeschreven (eventueel in combinatie met tijdelijke toestemming voor de betreffende bewoner).
- d) Gebruik is ontstaan na 4 juli 1994 zonder toestemming.
- e) Gebruik is ontstaan na 4 juli 1994 met samenwoningsverklaring.

Conform de Nota van uitgangspunten van 15 december 2011 was alleen categorie a gelegaliseerd in het e bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van 2012.

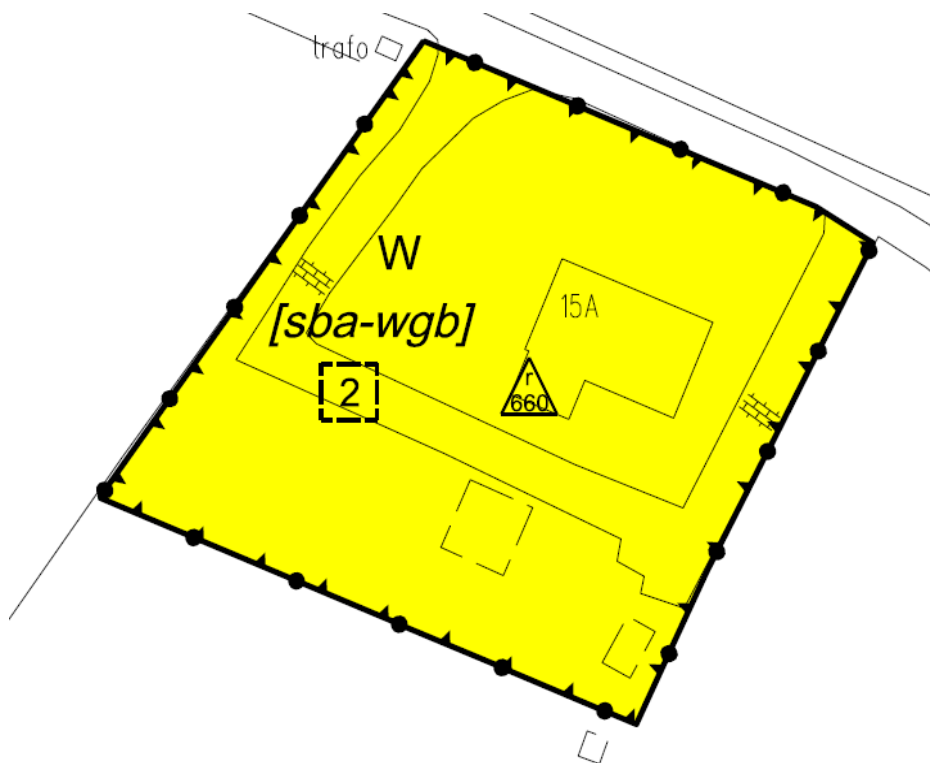
3. Aanleiding en afbakening generaal pardon

Naar aanleiding van de vele gesprekken die zijn gevoerd over woningsplitsingen, zien wij aanleiding om voor een specifieke categorie af te wijken van het bepaalde in de Nota van uitgangspunten. Het gaat daarbij om categorie b. Daarbij wordt opgemerkt dat geen andere datum voor het overgangsrecht wordt voorgesteld, maar alleen voor woningsplitsingen een uitzondering wordt gemaakt op de juridische kwalificatie of sprake is van overgangsrecht.

Diverse personen van categorie b hebben geuit dat ze het bijzonder wrang vinden dat zij buiten de boot vallen, terwijl de illegaal ontstane situaties wel worden gelegaliseerd. Zij hebben immers vooraf toestemming gevraagd en gekregen. Hoewel zij bewust waren van het tijdelijke karakter van de woningsplitsing (samenwoning), voelen zij zich onrechtvaardig behandeld. Een veel gehoord geluid is dan ook dat zij beter illegaal (zonder toestemming) hadden kunnen handelen. Dan was er immers nu een kans geweest dat het wel gelegaliseerd werd.

Doordat deze groep in het verleden eigenlijk correct heeft gehandeld door het vooraf aanvragen van een vergunning en daarbij een verklaring heeft ondertekend, wordt de situatie niet gelegaliseerd. In dit memo wordt voorgesteld om voor deze categorie een generaal pardon toe te passen en het bestaande gebruik alsnog te legaliseren in het bestemmingsplan.

De situaties waarvoor een aanschrijvingsprocedure is gestart vóór 4 juli 1994 zijn in juridisch opzicht 'gewraakt' en vallen daarmee ook niet onder het overgangsrecht. Deze gevallen zijn ook niet gelegaliseerd in het bestemmingsplan van 2012. Voor deze groep kan ook de vraag naar rechtvaardigheid worden gesteld. De illegaal ontstane situaties waartegen geen aanschrijvingsprocedure is gestart zijn namelijk wel gelegaliseerd. Het enige verschil is dus het handhavingstraject in het verleden. Naar onze mening moet en kan hierbij een onderscheid worden gemaakt tussen de voorgaande categorie waarbij de eigenaar vooraf toestemming heeft gevraagd. De situatie waarbij illegaal gebruik in het verleden is aangeschreven (eventueel in combinatie met een tijdelijke gedoogtoestemming) komt daarmee niet in aanmerking voor een generaal pardon (categorie c).



Nieuwe situatie bestemmingsplan met aanduiding woongebouw, aantal wooneenheden (2) en maximale inhoudsmaat woning (660m³).

3.2.2 Barneveldseweg 64 te Lunteren

AANLEIDING EN ACHTERGROND

Het perceel heeft in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede (2012) de bestemming 'Wonen'. Het perceel is gelegen in de reconstructiezone 'verwevingsgebied'. Op de locatie is een ambachtelijke meubelmakerij gevestigd. Er is circa 400m² bedrijfsbebouwing op het perceel aanwezig. Deze is niet opgenomen in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 2012. In het nu voorliggende plan kan een vergunning worden verleend voor 200m² bedrijfsbebouwing op basis van de afwijkingsbevoegdheid voor beroep aan huis bij een woonbestemming. Dit is echter de maximale oppervlakte die kan worden toegestaan op basis van het bestemmingsplan. De overige 200m² is niet vergund en kan niet worden gelegaliseerd en moet daarom worden verwijderd.

CONCLUSIE

Op de verbeelding wordt de maximale oppervlakte die is toegestaan voor de bedrijfsactiviteit (beroep aan huis, meubelmakerij) op de verbeelding opgenomen (200m²). Voor het overige blijft de bestemming ongewijzigd.

ONDERBOUWING

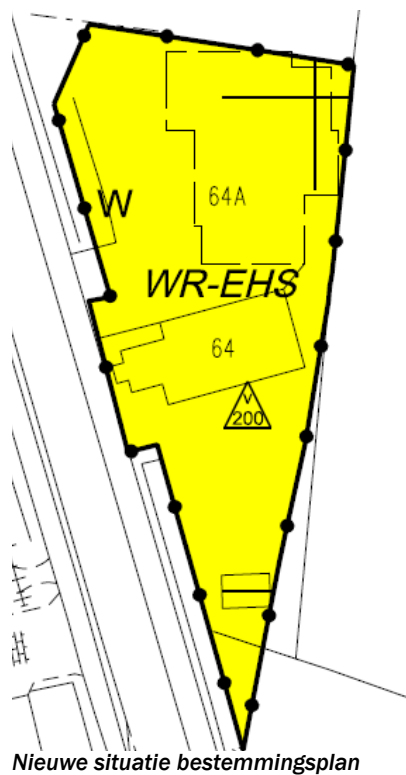
Het perceel ligt tussen de kernen Barneveld en Lunteren, tussen het Zeggelaarspad en de Broeksteeg aan de noordzijde en de A30 en Scharrenburgersteeg aan de westzijde. Kadastraal staat het perceel bekend als Lunteren, sectie G, nummer 1628.



Ligging perceel

Het uitoefenen van een kleinschalige meubelmakerij past binnen de afwijkingsmogelijkheid voor beroep/bedrijf aan huis uit het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 bij een woonbestemming. De maximale maat voor beroep/bedrijf aan huis bij een woonbestemming is volgens het bestemmingsplan 200m². Er zijn geen wettelijke belemmeringen voor de bestemmingswijziging.

Er zijn geen mogelijkheden op basis van het bestemmingsplan om deze maat op te rekken voor de volledige 400m² en deze bebouwing en het gebruik ervan te legaliseren. Voor deze overige 200m² wordt het handhavingstraject voortgezet.



3.2.3 Brinkhofweg 18 te Lunteren

AANLEIDING EN ACHTERGROND

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft de locatie Brinkhofweg 18 te Lunteren de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'agrarische nevenactiviteit'. Het perceel is gelegen in de reconstructiezone 'verwevingsgebied'.

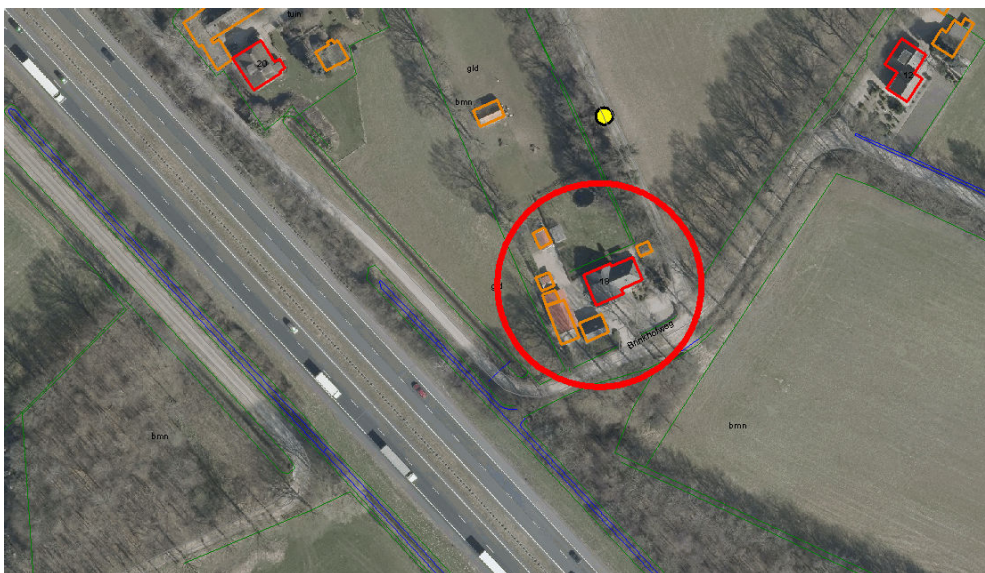
Er is sprake van een situatie waarin er twee wooneenheden legaal aanwezig zijn op het perceel. Daarmee is de huidige bestemming niet juist, nu daarin slechts één woning aanwezig mag zijn. In dit bestemmingsplan wordt dit gerepareerd.

CONCLUSIE

Op de verbeelding wordt op de locatie een aanduiding 'woongebouw' neergelegd waarbij wordt bepaald dat er maximaal 2 wooneenheden zijn toegestaan binnen de oorspronkelijke woning en de totale maximale inhoudsmaat van deze wooneenheden gezamenlijk 660 m³ mag zijn.

ONDERBOUWING

Het perceel Brinkhofweg 18 te Lunteren ligt tussen de kernen Barneveld en Lunteren, aan de westzijde van de A30. Kadastraal is de locatie bekend als Lunteren, sectie F, nummers 3183 en 3183. Op het perceel Brinkhofweg 18 is een dubbele bewoning aanwezig. In het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 2011 en de integrale herziening in 2012 heeft het perceel de bestemming 'Wonen' met de nadere aanduiding 'agrarische nevenactiviteiten toegestaan' gekregen. Binnen deze bestemming is één woning toegestaan. De planologische situatie komt daarmee niet overeen met de werkelijke situatie.



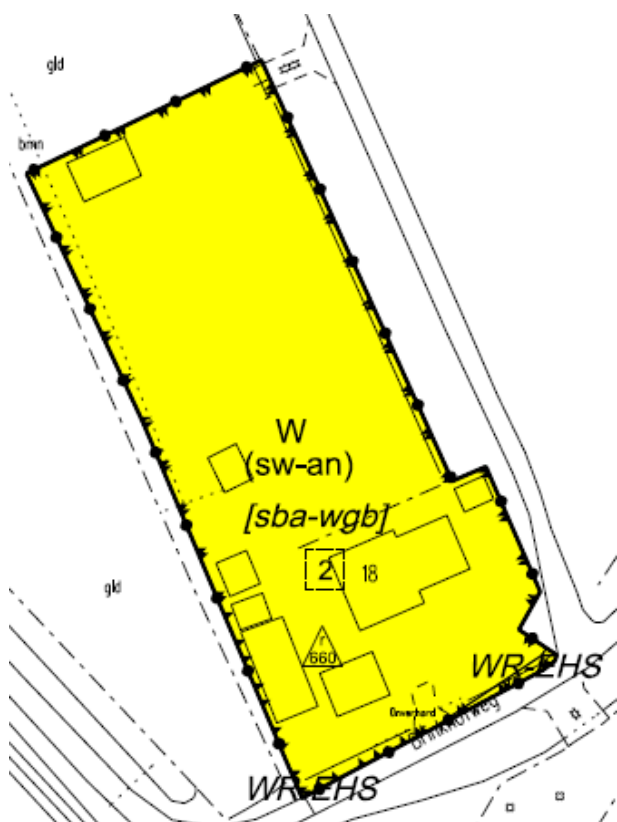
Ligging perceel Brinkhofweg 18 te Lunteren

Op 15 december 2011 heeft de gemeenteraad van Ede een nota van uitgangspunten vastgesteld. Daarin is onder andere uitvoerig beschreven hoe wordt omgegaan met gesplitste woningen en bewoning van bijgebouwen.

In dit geval is er in 1998 een bouwvergunning verleend voor het veranderen van de woning. Uit de tekeningen blijkt duidelijk dat het hier gaat om twee wooneenheden in de woning. Dit betekent, dat de twee woningen legaal aanwezig zijn; ze zijn immers met vergunning gebouwd. In 2002 heeft de gemeenteraad van Ede het bestemmingsplan 'artikel 30-herziening Agrarisch Buitengebied' vastgesteld. In dat bestemmingsplan was in de voorschriften bepaald, dat aaneengebouwde woningen die op dat moment aanwezig waren, legaal waren. Hiervan is dan ook sprake in dit geval.

Voor deze situaties geldt, dat in het bestemmingsplan de bestaande inhoudsmaat wordt overgenomen. Volgens de vergunningtekeningen is er sprake van een inhoudsmaat van 612 m³. Nu een reguliere woning een inhoudsmaat van 660 m³ mag hebben, wordt deze maat aangehouden in dit bestemmingsplan.

Er zijn geen wettelijke belemmeringen die voorliggende bestemmingswijziging in de weg liggen.



Nieuwe situatie bestemmingsplan

3.2.4 Broekweg 4 te Harskamp

AANLEIDING EN ACHTERGROND

In het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het betreffende perceel de bestemming 'Agrarisch' met de nadere aanduiding 'agrarisch bedrijf-middelgroot'. De locatie is gelegen in de reconstructiezone 'landbouwontwikkelingsgebied'. De eigenaren hebben aangegeven dat de woning gesplitst is en dat op de splitsing het overgangsrecht van toepassing is. Dit vanwege het feit, dat de situatie al voor 1994 bestond.

CONCLUSIE

De dubbele bewoning van de oorspronkelijke bedrijfswoning wordt positief bestemd. Dat betekent dat binnen de oorspronkelijke bedrijfswoning in totaal maximaal 2 wooneenheden mogen worden gerealiseerd. In het bestemmingsplan wordt de aanduiding 'woongebouw' opgenomen met de aanduiding '2' voor het maximaal aantal toegestane wooneenheden. De inhoud van de oorspronkelijke woning blijft daarbij ongewijzigd (in totaal maximaal 660m³). Voor het overige worden geen wijzigingen aangebracht in het bestemmingsplan voor deze locatie.

ONDERBOUWING

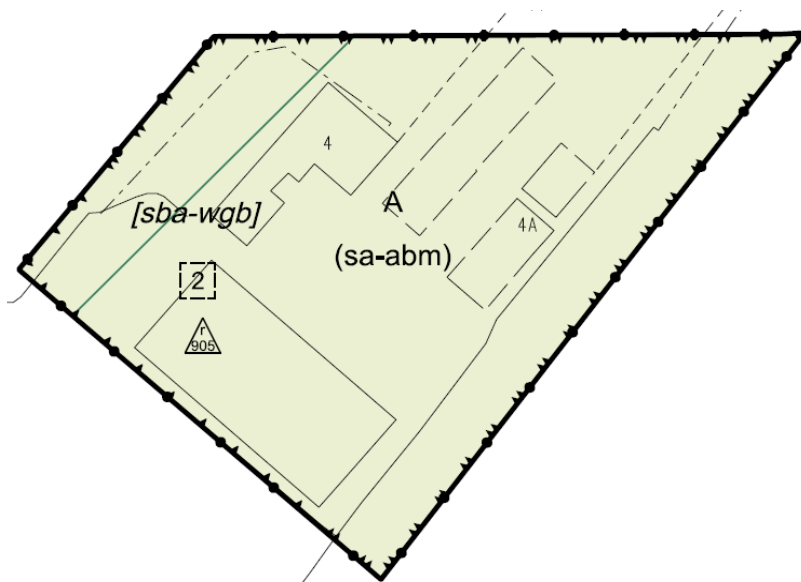
De locatie Broekweg 4 te Harskamp ligt ten zuidwesten van de kern Harskamp, en is globaal gelegen tussen de Dorpsstraat/Otterloseweg (N310) aan de oostzijde, de Otterloseweg/Barneveldseweg (N801) aan de zuidzijde en de Edeseweg aan de noord-westzijde. Kadastraal is de locatie bekend als Otterlo, sectie F, nummer 1600.



Ligging perceel

In dit geval is er een beroep gedaan op het overgangsrecht. Dit betekent dat is beoordeeld of de woningsplitsing al aanwezig was ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 1994. Hiervoor zijn verschillende bronnen geraadpleegd, zoals de Gemeentelijke Basis Administratie, de WOZ-gegevens en het Kadaster. Uit deze gegevens blijkt dat het perceel in 1994 dubbel bewoond was. Hierdoor is het overgangsrecht van toepassing. Conform de Nota van Uitgangspunten die op 15 december 2011 door de gemeenteraad zijn vastgesteld, dient de aanduiding 'woongebouw' op de gesplitste woning te worden neergelegd, met daarbij de bestaande inhoudsmaat. In dit geval is dat 905m³.

Er zijn geen wettelijke belemmeringen voor de bestemmingswijziging.



Nieuwe situatie bestemmingsplan met aanduiding woongebouw, maximaal aantal wooneenheden en inhoudsmaat.

3.2.5 De Venen 8-8a te Lunteren

AANLEIDING EN ACHTERGROND

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel De Venen 8-8a de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'agrarisch bedrijf-middelgroot'. De locatie is gelegen binnen de reconstructiezone 'landbouwontwikkelingsgebied'. Er is sprake van dubbele bewoning van de bedrijfswoning. Deze dubbele bewoning is niet in het bestemmingsplan van 2012 opgenomen, omdat dit niet paste binnen de uitgangspunten voor woningsplitsing die voor dat bestemmingsplan zijn vastgesteld (15 december 2011 (VR 2011/99)).

Zoals in het daarbij behorende raadsvoorstel is vermeld bestaat er echter aanleiding om nog eens kritisch te kijken naar een bijzondere categorie van woningsplitsingen. Daarvoor is de Nota 'Generaal pardon specifieke categorie woningsplitsingen' van 22 oktober 2012 opgesteld. Het betreft woningsplitsingen waarvoor vóór de peildatum van 4 juli 1994 een samenwoningsverklaring is verleend en waarvoor geen handhavingstraject tegen de woningsplitsing heeft gelopen. Deze categorie woningsplitsingen wordt alsnog gelegaliseerd en opgenomen in het bestemmingsplan. Dat geldt ook voor de locatie De Venen 8-8a te Lunteren.

CONCLUSIE

De dubbele bewoning van de oorspronkelijke bedrijfswoning aan de Venen 8-8a te Lunteren wordt positief bestemd. Dat betekent dat binnen de oorspronkelijke bedrijfswoning in totaal maximaal 2 wooneenheden mogen worden gerealiseerd. In het bestemmingsplan wordt de aanduiding 'woongebouw' opgenomen met de aanduiding '2' voor het maximaal aantal toegestane wooneenheden. De inhoud van de oorspronkelijke woning blijft daarbij ongewijzigd (in totaal maximaal 660m³). Voor het overige worden geen wijzigingen aangebracht in het bestemmingsplan voor deze locatie.

ONDERBOUWING

Het plan heeft betrekking op het perceel De Venen 8-8a te Lunteren, gelegen ten noorden van de kern Ederveen, tussen de Bruinhorsterweg aan de westzijde, de Klomperweg aan de noordzijde, de Tienminutenweg aan de oostzijde en de Luntersekade aan de zuidzijde. Kadastraal staat het perceel bekend als Lunteren, sectie C, nummer 3723.



Ligging perceel (rode kader)

Voor de dubbele bewoning van de oorspronkelijke woning aan De Venen 8-8a te Lunteren is vóór 1994 door de gemeente Ede een samenwoningsverklaring verleend. In de Nota van uitgangspunten (15 december 2011) is beschreven dat voor het legaliseren van gesplitste woningen aansluiting is gezocht bij een juridische peildatum om te beoordelen of bestaand gebruik kan worden gelegaliseerd. Een andere datum zou namelijk tot willekeur leiden. De juridische peildatum heeft betrekking op het overgangsrecht in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van 4 juli 1994. Indien sprake is van overgangsrecht, dan kan in beginsel niet meer handhavend worden opgetreden tegen het bestaande gebruik. Vanwege het lange tijdsverloop en het feit dat handhavend optreden in be-

ginsel niet mogelijk is, wordt het gebruik dat onder de werking van het overgangsrecht valt gelegaliseerd.

Er is sprake van overgangsrecht indien het bestaande gebruik is ontstaan vóór 4 juli 1994. Hierop bestaan twee uitzonderingen. Er is geen sprake van overgangsrecht indien het gebruik voor 4 juli 1994 is 'gewraakt' (aanschrijving) of indien een persoonsgebonden toestemming is verleend (gedogen). In de uitzonderingsgevallen bestaat het gebruik dus wel op de peildatum, maar kan vanwege de aanschrijving of het gedoogbesluit niet worden gekwalificeerd als overgangsrecht.

Op basis van het voorgaande kunnen 5 categorieën worden onderscheiden:

- f) Gebruik is ontstaan vóór 4 juli 1994 zonder toestemming en zonder aanschrijving.
- g) Gebruik is ontstaan vóór 4 juli 1994 met vooraf verleende toestemming via samenwoningsverklaring.
- h) Gebruik is ontstaan vóór 4 juli 1994 zonder toestemming maar tijdig aangeschreven (eventueel in combinatie met tijdelijke toestemming voor de betreffende bewoner).
- i) Gebruik is ontstaan na 4 juli 1994 zonder toestemming.
- j) Gebruik is ontstaan na 4 juli 1994 met samenwoningsverklaring.

Conform de Nota van uitgangspunten van 15 december 2011 was alleen categorie a gelegaliseerd in het e bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van 2012.

Aanleiding en afbakening generaal pardon

Naar aanleiding van de vele gesprekken die zijn gevoerd over woningsplitsingen, zien wij aanleiding om voor een specifieke categorie af te wijken van het bepaalde in de Nota van uitgangspunten. Het gaat daarbij om categorie b. Daarbij wordt opgemerkt dat geen andere datum voor het overgangsrecht wordt voorgesteld, maar alleen voor woningsplitsingen een uitzondering wordt gemaakt op de juridische kwalificatie of sprake is van overgangsrecht.

Diverse personen van categorie b hebben geuit dat ze het bijzonder wrang vinden dat zij buiten de boot vallen, terwijl de illegaal ontstane situaties wel worden gelegaliseerd. Zij hebben immers vooraf toestemming gevraagd en gekregen. Hoewel zij bewust waren van het tijdelijke karakter van de woningsplitsing (samenwoning), voelen zij zich onrechtvaardig behandeld. Een veel gehoord geluid is dan ook dat zij beter illegaal (zonder toestemming) hadden kunnen handelen. Dan was er immers nu een kans geweest dat het wel gelegaliseerd werd.

Doordat deze groep in het verleden eigenlijk correct heeft gehandeld door het vooraf aanvragen van een vergunning en daarbij een verklaring heeft ondertekend, wordt de situatie niet gelegaliseerd. In dit memo wordt voorgesteld om voor deze categorie een generaal pardon toe te passen en het bestaande gebruik alsnog te legaliseren in het bestemmingsplan.

De situaties waarvoor een aanschrijvingsprocedure is gestart vóór 4 juli 1994 zijn in juridisch opzicht 'gewraakt' en vallen daarmee ook niet onder het overgangsrecht. Deze gevallen zijn ook niet gelegaliseerd in het bestemmingsplan van 2012. Voor deze groep kan ook de vraag naar rechtvaardigheid worden gesteld. De illegaal ontstane situaties waartegen geen aanschrijvingsprocedure is gestart zijn namelijk wel gelegaliseerd. Het enige verschil is dus het handhavingstraject in het verleden. Naar onze mening moet en kan hierbij een onderscheid worden gemaakt tussen de voorgaande categorie waarbij de eigenaar vooraf toestemming heeft gevraagd. De situatie waarbij illegaal gebruik in het verleden is aangeschreven (eventueel in combinatie met een tijdelijke gedoogtoestemming) komt daarmee niet in aanmerking voor een generaal pardon (categorie c).



Situatie nieuwe bestemmingsplan met aanduiding woongebouw, maximaal aantal wooneenheden(2) en maximaal toegestane inhoudsmaat woongebouw(660m³)

3.2.6 Dijkgraaf 1 te Bennekom

AANLEIDING EN ACHTERGROND

Het perceel Dijkgraaf 1 te Bennekom heeft in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 de bestemming 'Agrarisch' met de aanduidingen 'agrarisch bedrijf-groot' en 'intensieve veehouderij'. De locatie is gelegen in de reconstructiezone 'verwevingsgebied'.

Er is een samenwoningsverklaring verleend voor dubbele bewoning van de woning. Deze dubbele bewoning is niet in het bestemmingsplan van 2012 opgenomen, omdat dit niet paste binnen de uitgangspunten voor woningsplitsing die voor dat bestemmingsplan zijn vastgesteld (15 december 2011 (VR 2011/99)).

Zoals in het daarbij behorende raadsvoorstel is vermeld bestaat er echter aanleiding om nog eens kritisch te kijken naar een bijzondere categorie van woningsplitsingen. Daarvoor is de Nota 'Generaal pardon specifieke categorie woningsplitsingen' van 22 oktober 2012 opgesteld. Het betreft woningsplitsingen waarvoor vóór de peildatum van 4 juli 1994 een samenwoningsverklaring is verleend en waarvoor geen handhavingstraject tegen de woningsplitsing heeft gelopen. Deze categorie woningsplitsingen wordt alsnog gelegaliseerd en opgenomen in het bestemmingsplan. Dat geldt ook voor de locatie Dijkgraaf 1 te Bennekom.

CONCLUSIE

De dubbele bewoning van de oorspronkelijke woning wordt positief bestemd. Dat betekent dat binnen de oorspronkelijke bedrijfswoning in totaal maximaal 2 wooneenheden mogen worden gerealiseerd. In het bestemmingsplan wordt de aanduiding 'woongebouw' opgenomen met de aanduiding '2' voor het maximaal aantal toegestane wooneenheden. De inhoud van de oorspronkelijke woning blijft daarbij ongewijzigd (in totaal maximaal 660m³). Voor het overige worden geen wijzigingen aangebracht in het bestemmingsplan voor deze locatie.

ONDERBOUWING

Het perceel ligt ten zuiden van de kern Ede, en is globaal gelegen tussen de A12 en Langesteeg aan de noordzijde, de Dr. W. Dreeslaan aan de oostzijde, de Krommesteeg aan de zuidzijde en de Rijnsteeg aan de westzijde. Kadastraal staat het perceel bekend als Bennekom, sectie B, nummers 1083 en 1084.



Ligging perceel

Voor de dubbele bewoning van de oorspronkelijke woning is vóór 1994 een samenwoningsverklaring verleend (In de Nota van uitgangspunten (15 december 2011) is beschreven dat voor het legaliseren van gesplitste woningen aansluiting is gezocht bij een juridische peildatum om te beoordelen of bestaand gebruik kan worden gelegaliseerd. Een andere datum zou namelijk tot willekeur leiden. De juridische peildatum heeft betrekking op het overgangsrecht in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van 4 juli 1994. Indien sprake is van overgangsrecht, dan kan in beginsel niet meer handhavend worden opgetreden tegen het bestaande gebruik. Vanwege het lange tijds-

verloop en het feit dat handhavend optreden in beginsel niet mogelijk is, wordt het gebruik dat onder de werking van het overgangsrecht valt gelegaliseerd.

Er is sprake van overgangsrecht indien het bestaande gebruik is ontstaan vóór 4 juli 1994. Hierop bestaan twee uitzonderingen. Er is geen sprake van overgangsrecht indien het gebruik voor 4 juli 1994 is 'gewraakt' (aanschrijving) of indien een persoonsgebonden toestemming is verleend (gedogen). In de uitzonderingsgevallen bestaat het gebruik dus wel op de peildatum, maar kan vanwege de aanschrijving of het gedoogbesluit niet worden gekwalificeerd als overgangsrecht.

Op basis van het voorgaande kunnen 5 categorieën worden onderscheiden:

- a) Gebruik is ontstaan vóór 4 juli 1994 zonder toestemming en zonder aanschrijving.
- b) Gebruik is ontstaan vóór 4 juli 1994 met *vooraf* verleende toestemming via samenwoningsverklaring.
- c) Gebruik is ontstaan vóór 4 juli 1994 zonder toestemming maar tijdig aangeschreven (eventueel in combinatie met tijdelijke toestemming voor de betreffende bewoner).
- d) Gebruik is ontstaan na 4 juli 1994 zonder toestemming.
- e) Gebruik is ontstaan na 4 juli 1994 met samenwoningsverklaring.

Conform de Nota van uitgangspunten van 15 december 2011 was alleen categorie a gelegaliseerd in het e bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van 2012.

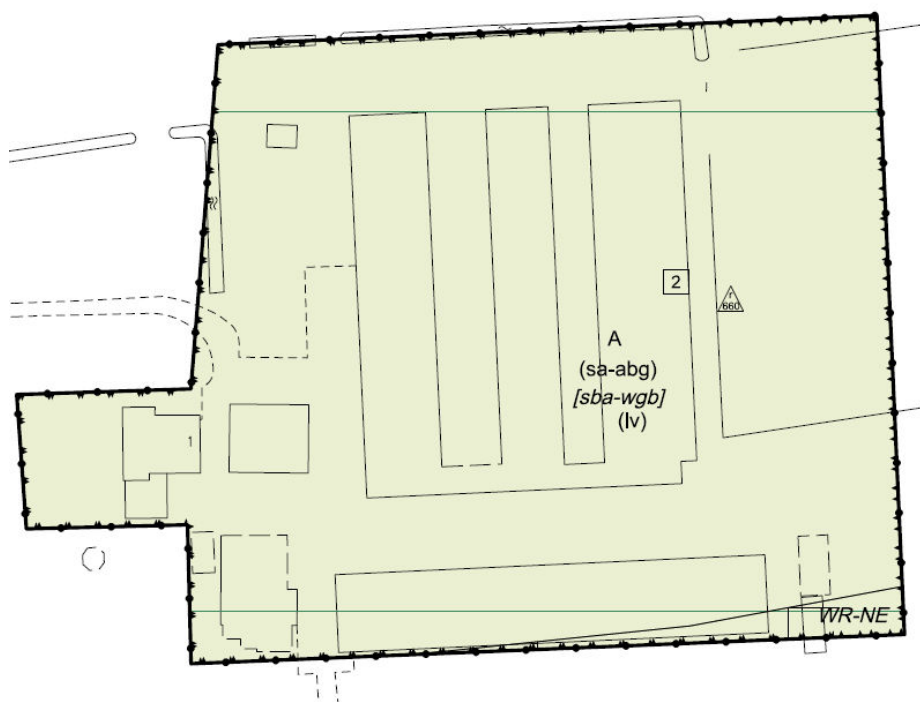
3. Aanleiding en afbakening generaal pardon

Naar aanleiding van de vele gesprekken die zijn gevoerd over woningsplitsingen, zien wij aanleiding om voor een specifieke categorie af te wijken van het bepaalde in de Nota van uitgangspunten. Het gaat daarbij om categorie b. Daarbij wordt opgemerkt dat geen andere datum voor het overgangsrecht wordt voorgesteld, maar alleen voor woningsplitsingen een uitzondering wordt gemaakt op de juridische kwalificatie of sprake is van overgangsrecht.

Diverse personen van categorie b hebben geuit dat ze het bijzonder wrang vinden dat zij buiten de boot vallen, terwijl de illegaal ontstane situaties wel worden gelegaliseerd. Zij hebben immers *vooraf* toestemming gevraagd en gekregen. Hoewel zij bewust waren van het tijdelijke karakter van de woningsplitsing (samenwoning), voelen zij zich onrechtvaardig behandeld. Een veel gehoord geluid is dan ook dat zij beter illegaal (zonder toestemming) hadden kunnen handelen. Dan was er immers nu een kans geweest dat het wel gelegaliseerd werd.

Doordat deze groep in het verleden eigenlijk correct heeft gehandeld door het *vooraf* aanvragen van een vergunning en daarbij een verklaring heeft ondertekend, wordt de situatie niet gelegaliseerd. In dit memo wordt voorgesteld om voor deze categorie een generaal pardon toe te passen en het bestaande gebruik alsnog te legaliseren in het bestemmingsplan.

De situaties waarvoor een aanschrijvingsprocedure is gestart vóór 4 juli 1994 zijn in juridisch opzicht 'gewraakt' en vallen daarmee ook niet onder het overgangsrecht. Deze gevallen zijn ook niet gelegaliseerd in het bestemmingsplan van 2012. Voor deze groep kan ook de vraag naar rechtvaardigheid worden gesteld. De illegaal ontstane situaties waartegen geen aanschrijvingsprocedure is gestart zijn namelijk wel gelegaliseerd. Het enige verschil is dus het handhavingstraject in het verleden. Naar onze mening moet en kan hierbij een onderscheid worden gemaakt tussen de voorgaande categorie waarbij de eigenaar *vooraf* toestemming heeft gevraagd. De situatie waarbij illegaal gebruik in het verleden is aangeschreven (eventueel in combinatie met een tijdelijke gedoogtoestemming) komt daarmee niet in aanmerking voor een generaal pardon (categorie c).



Situatie nieuwe bestemmingsplan

3.2.7 Drieënhuizerweg 7 te Lunteren

AANLEIDING EN ACHTERGROND

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Drieënhuizerweg 7 de bestemming *Agrarisch* met de aanduiding *agrarisch bedrijf groot*. Daarnaast zijn voor dit perceel de volgende aanduidingen van toepassing: *Agrarisch bedrijf met intensieve pluimveehouderij*. Het perceel is gelegen in de reconstructiewetzone *landbouwontwikkelingsgebied*. Initiatiefnemer wil gebruik maken van wijzigingsbevoegdheid 3.8.1 van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied. Met deze wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om, onder bepaalde voorwaarden, de vorm van het bouwvlak te wijzigen.

Door het wijzigen van de vorm is het mogelijk de bebouwing vanuit bedrijfsmatig oogpunt efficiënter te situeren. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van 10.000 m². De oppervlakte van het bouwvlak blijft ongewijzigd.

CONCLUSIE

Het plan voldoet aan de randvoorwaarden uit wijzigingsbevoegdheid 3.8.1 van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied. De vorm van het bouwvlak wordt gewijzigd.



Situatie 2012 en nieuwe situatie (rechts)

ONDERBOUWING

Het voorliggende wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel Drieënhuizerweg 7 te Lunteren, gelegen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Lunteren, Sectie K, nummer 4930.



Ligging perceel huidige situatie

Gemaakt op: 28-02-2013 16:37:05
 Rekentijd: 0:00:07
 Naam van het bedrijf: Drienuizerweg 7

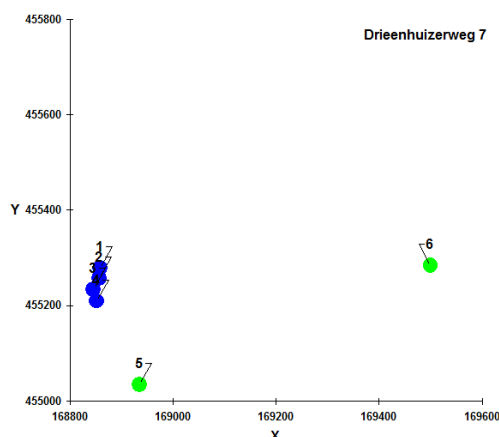
Berekende ruwheid: 0,09 m
 Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	stal 1	168 858	455 278	1,5	1,5	0,50	4,00	4 993
2	stal 2	168 856	455 257	1,5	1,5	0,50	4,00	4 417
3	stal 3	168 845	455 234	1,5	1,5	0,50	4,00	5 529
4	stal 4	168 851	455 209	1,5	1,5	0,50	4,00	5 460

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
5	Drienuizerweg 5	168 934	455 034	14,0	5,0
6	de stroet	169 500	455 284	14,0	1,4



De overige geurgevoelige objecten zijn allen agrarische bedrijfswoningen. De nieuw te bouwen pluimveeschuur op het perceel Drienuizerweg 7 moet op minimaal 50 meter afstand staan van de agrarische bedrijfswoningen in de omgeving. Hier wordt aan voldaan.

Fijnstof

In de Wet luchtkwaliteit zijn normen opgenomen voor de maximale concentraties van diverse schadelijke stoffen in de lucht.

De Grenswaarden zijn:

- jaargemiddelde concentratie: 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$;
- vierentwintig-uurgemiddelde concentratie, welke maximaal 35 keer per kalenderjaar mag worden overschreden: 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

De grenswaarden gelden op gevoelige objecten (bv. Woningen).

Gelet op de aard van het bedrijf is er sprake van een relevante uitstoot naar de lucht van vooral fijnstof. Wij hebben daarom met het model ISL3a berekend wat de bijdrage van het bedrijf aan de totale concentratie fijn stof ter plaatse is.

Uit deze berekening blijkt dat de concentratie op de meest belaste gevoelige locatie (bv. een woning van derden of een voor het publiek toegankelijke verblijfslocatie) 32 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ is. Het berekende aantal dagen van waarop de concentratie meer dan 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ is (gecorrigeerd voor zeezout) bedraagt 32. Hierbij is rekening gehouden met de zeezoutcorrectie.

Uit berekening blijkt dat er aan de Wet luchtkwaliteit wordt voldaan.

Geluid

Het is (gelet op de te verwachten geluidsuitstoot en de afstand tot geluidsgevoelige objecten in de omgeving) voldoende aannemelijk, dat aan de geluidnormen kan worden voldaan.

Conclusie

Met betrekking tot de onderzochte milieuaspecten geur, fijn stof en geluid ontstaan er geen problemen als de veehouderij aan de Drienuizerweg 7 zal uitbreiden tot 60000 leghennen.

3.3 Luchtkwaliteit

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De wijziging leidt niet tot toename van de geurbelasting op de omgeving.

3.4 Geluid a.g.v. verkeer

De aanvraag betreft de wijziging van de agrarische bestemming van het perceel. Het gaat hier niet om een gevoelige bestemming. Het aspect wegverkeerslawaaï is hierom niet relevant.

3.5 Externe veiligheid

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland liggen er in de directe omgeving van het plan-gebied geen risicobronnen.

3.6 Bodem

In dit geval gaat het om een agrarisch bedrijf. Daarmee is er sprake van een ongevoelig gebruik, waardoor in het kader van de Woningwet een vrijstelling van bodemonderzoek wordt verleend.

3.7 Water

Gezien de marginale wijziging heeft het plan geen gevolgen de waterhuishouding.

3.8 Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in een beschermd natuurgebied. Een externe werking is vanwege de aard van de ontwikkeling, d.w.z. wijziging van de vorm van het bouwvlak, niet te verwachten. De Natuurbeschermingswet 1998 is in dit kader daarom niet van belang.

Mogelijk wordt de op de planlocatie aanwezige houtige beplanting door vogels gebruikt als broedgelegenheid. De verwijdering van bomen of struiken dient in ieder geval buiten het broedseizoen plaats te vinden (15 maart tot 15 augustus).

3.9 Cultuurhistorie en Archeologie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van vormverandering van het bouwvlak. Hierbij zal circa 2500 m² aan nieuwbouw mogelijk worden gemaakt. Het plangebied kent volgens de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart een middelhoge archeologische verwachting. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden.

3.10 Verkeer en parkeren

Vanwege de omvang van de planwijziging, is geen sprake van een toenemende verkeersaantrekkende werking. De planologische wijziging heeft daarmee geen gevolgen voor de infrastructuur en het verkeer in de nabije omgeving. Verder is het parkeren op eigen terrein voorzien, zodat de planwijziging geen invloed heeft op dit aspect.

3.2.8 Edeseweg 35 en 37 te Lunteren

AANLEIDING EN ACHTERGROND

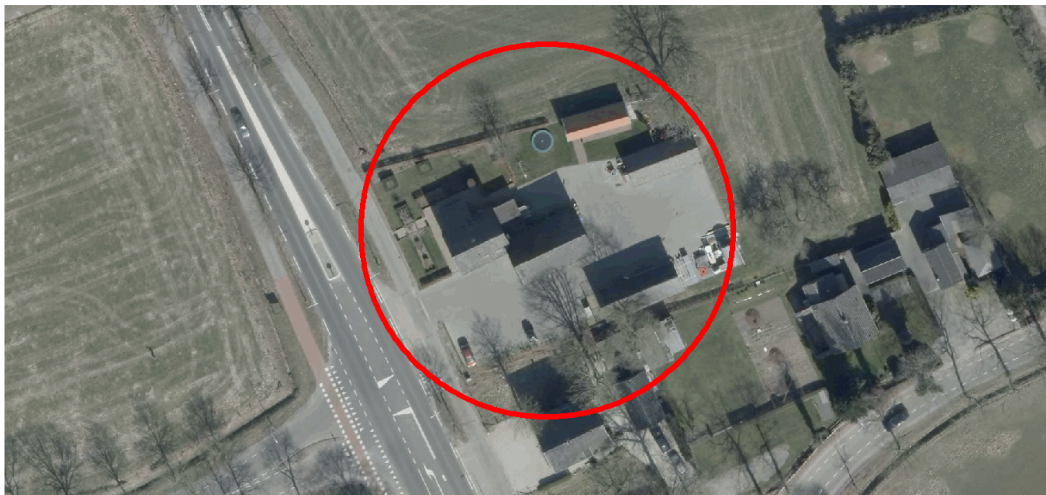
In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft de locatie Edeseweg 35 en 37 te Lunteren de bestemming 'Wonen'. De locatie is gelegen in de reconstructiezone 'verwevingsgebied'. Op genoemde locatie is in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 2012 de bestemming 'Wonen' neergelegd. De eigenaar heeft aangegeven dat er echter al sinds jaar en dag een bedrijf is gevestigd.

CONCLUSIE

In dit geval is de meest passende bestemming de bestemming 'Wonen', waarbij er een aanduiding 'kleinschalige bedrijfsactiviteiten' wordt neergelegd. Binnen deze bestemming is het mogelijk om de huidige bedrijfsactiviteiten uit te voeren binnen maximaal 200m² bijgebouwen. Voor het overige blijft de bestemming ongewijzigd.

ONDERBOUWING

De locatie Edeseweg 35 en 37 te Lunteren ligt ten zuiden van de kern Lunteren en is globaal gelegen tussen de Tolhuisweg aan de noordzijde, de Oude Arnhemseweg aan de oostzijde, de Goorsteeg aan de zuidzijde. Kadastraal is deze locatie bekend als bekend als Lunteren sectie C nummer 4315.



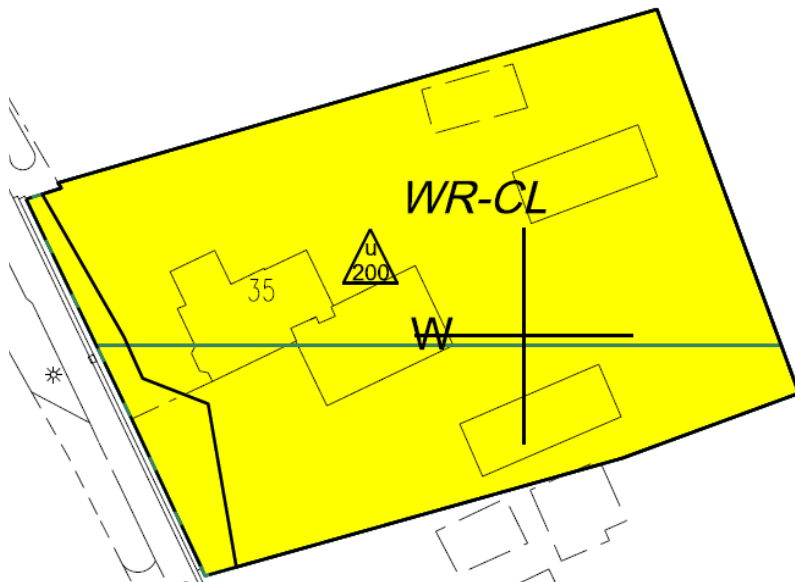
Ligging locatie

Het perceel had in het bestemmingsplan van 1994 ook een woonbestemming gekregen. In dat bestemmingsplan lag het perceel daarnaast in een gebied dat werd aangeduid met 'buurtschap'. Binnen die bestemming waren ondergeschikte bedrijfsmatige activiteiten toegestaan. Verder zijn geen planologische maatregelen bekend waardoor de bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan. Wanneer dit het geval is, moet worden gekeken of er in dit geval sprake is van het overgangsrecht, peildatum 4 juli 1994.

Uit de verschillende milieuvergunningen en milieumeldingen blijkt dat er (ruim) voor 1994 bedrijfsmatige activiteiten op het perceel plaatsvonden. Vanwege het feit dat er sprake is van een situatie die voor het grootste deel paste binnen het bestemmingsplan van 1994 en in elk geval onder het overgangsrecht. Daarom is het wenselijk om in dit geval een passende bestemming op te nemen.

In dit geval gaat het om het feitelijk alsnog toepassen van de uitgangspunten de bestemmingsplanherzieningen in het Buitengebied. Gekozen is voor het systeem dat overgangsrechtelijke situatie in een later stadium beoordeeld zouden worden. Dat is in dit geval nu gebeurd. Omdat er sprake is van het overgangsrecht en er sprake is van een situatie die ruimtelijk aanvaardbaar is, kan in dit geval worden verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 2012.

Er zijn geen wettelijke belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging.



Nieuwe situatie bestemmingsplan

3.2.9 Edeseweg 44 en 44a te Lunteren

In het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 hebben de betreffende percelen de bestemming 'Wonen' met een nadere aanduiding 'Woongebouw'. De opgenomen maximale inhoudsmaat is 600 m³. De eigenaren hebben destijds aangegeven dat de opgenomen inhoudsmaat niet klopt. Dit is ook erkend door het college van B&W bij brief van 14 maart 2008. In het voorliggende plan wordt de juiste inhoudsmaat opgenomen.

CONCLUSIE

Op het perceel blijft de aanduiding Woongebouw. De maximale inhoudsmaat wordt opgehoogd naar 1.200 m³.

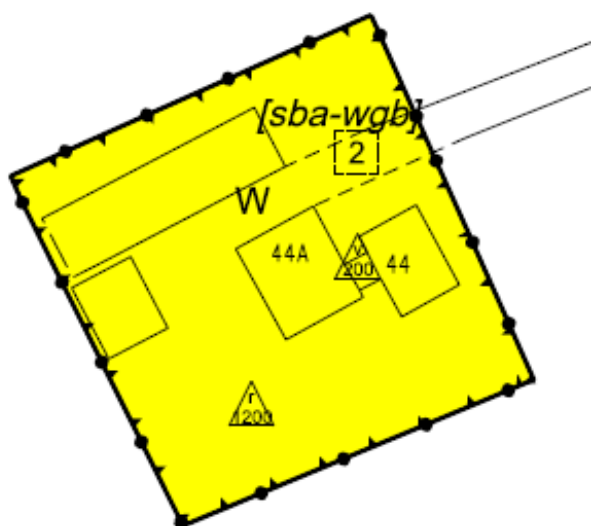
ONDERBOUWING

Het perceel Edeseweg 44 is kadastraal bekend Lunteren, sectie C, nummers 2706, 2707 en 2709. Het perceel Edeseweg 44a is kadastraal bekend Lunteren, sectie C, nummer 4258. In het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 2012 hebben de percelen de bestemming Wonen gekregen, met een nadere aanduiding Woongebouw. De opgenomen maximale inhoudsmaat is 600 m³.

In het gemeentelijk archief is een brief aanwezig van 14 maart 2008, waarin expliciet is aangegeven dat het hier gaat om twee zelfstandige woningen. Uit de brief blijkt ook dat deze van een aangebouwde woning. De bestemming Wonen met de aanduiding Woongebouw is daarom ook toereikend voor de situatie op deze percelen. Vanwege het feit dat in de brief is aangegeven dat het ging om twee zelfstandige woningen, mochten de eigenaren erop vertrouwen dat daarmee ook de inhoudsmaten van woningen in het bestemmingsplan daarop van toepassing waren. In dit geval dus twee maal 600 m³. Omdat hier sprake is van opgewekt vertrouwen, wordt er een maximale inhoudsmaat opgenomen van 1200 m³.



Ligging percelen



Situatie nieuwe bestemmingsplan

AANLEIDING EN ACHTERGROND

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Veenstraat ongenummerd te Lunteren en Edeseweg 129 te Harskamp heeft het perceel Edeseweg 129 te Harskamp de bestemming *Wonen*. Het perceel is gelegen in de reconstructiezone *extensiveringsgebied*.

Er is een samenwoningsverklaring verleend voor dubbele bewoning van de woning. Deze dubbele bewoning is niet in het bestemmingsplan van 2012 opgenomen, omdat dit niet paste binnen de uitgangspunten voor woningsplitsing die voor dat bestemmingsplan zijn vastgesteld (15 december 2011 (VR 2011/99)).

Zoals in het daarbij behorende raadsvoorstel is vermeld bestaat er echter aanleiding om nog eens kritisch te kijken naar een bijzondere categorie van woningsplitsingen. Daarvoor is de Nota 'Geraal pardon specifieke categorie woningsplitsingen' van 22 oktober 2012 opgesteld. Het betreft woningsplitsingen waarvoor vóór de peildatum van 4 juli 1994 een samenwoningsverklaring is verleend en waarvoor geen handhavingstraject tegen de woningsplitsing heeft gelopen. Deze categorie woningsplitsingen wordt alsnog gelegaliseerd en opgenomen in het bestemmingsplan. Dat geldt ook voor de locatie Edeseweg 129 te Harskamp.

CONCLUSIE

De dubbele bewoning van de oorspronkelijke woning wordt positief bestemd. Dat betekent dat binnen de oorspronkelijke bedrijfswoning in totaal maximaal 2 wooneenheden mogen worden gerealiseerd. In het bestemmingsplan wordt de aanduiding 'woongebouw' opgenomen met de aanduiding '2' voor het maximaal aantal toegestane wooneenheden. De inhoud van de oorspronkelijke woning blijft daarbij ongewijzigd (in totaal maximaal 660m³). Voor het overige worden geen wijzigingen aangebracht in het bestemmingsplan voor deze locatie.

ONDERBOUWING

De locatie Edeseweg 129 te Harskamp ligt even ten westen van de kern Harskamp, en is globaal gelegen tussen de Berghuisweg aan de noordzijde, de Heersweg aan de oostzijde, de Broekweg aan de zuid- en westzijde. Kadastraal is deze locatie bekend als Otterlo, sectie F, nummers 1672 en 1301.



Ligging locatie luchtfoto 2013 (woning is in januari 2014 afgebrand).

Voor de dubbele bewoning van de oorspronkelijke woning is vóór 1994 een samenwoningsverklaring verleend (In de Nota van uitgangspunten (15 december 2011) is beschreven dat voor het legaliseren van gesplitste woningen aansluiting is gezocht bij een juridische peildatum om te beoordelen of bestaand gebruik kan worden gelegaliseerd. Een andere datum zou namelijk tot willekeur leiden. De juridische peildatum heeft betrekking op het overgangsrecht in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van 4 juli 1994. Indien sprake is van overgangsrecht, dan kan in beginsel niet meer handhavend worden opgetreden tegen het bestaande gebruik. Vanwege het lange tijds-

verloop en het feit dat handhavend optreden in beginsel niet mogelijk is, wordt het gebruik dat onder de werking van het overgangsrecht valt gelegaliseerd.

Er is sprake van overgangsrecht indien het bestaande gebruik is ontstaan vóór 4 juli 1994. Hierop bestaan twee uitzonderingen. Er is geen sprake van overgangsrecht indien het gebruik voor 4 juli 1994 is 'gewraakt' (aanschrijving) of indien een persoonsgebonden toestemming is verleend (gedogen). In de uitzonderingsgevallen bestaat het gebruik dus wel op de peildatum, maar kan vanwege de aanschrijving of het gedoogbesluit niet worden gekwalificeerd als overgangsrecht.

Op basis van het voorgaande kunnen 5 categorieën worden onderscheiden:

- f) Gebruik is ontstaan vóór 4 juli 1994 zonder toestemming en zonder aanschrijving.
- g) Gebruik is ontstaan vóór 4 juli 1994 met vooraf verleende toestemming via samenwoningsverklaring.
- h) Gebruik is ontstaan vóór 4 juli 1994 zonder toestemming maar tijdig aangeschreven (eventueel in combinatie met tijdelijke toestemming voor de betreffende bewoner).
- i) Gebruik is ontstaan na 4 juli 1994 zonder toestemming.
- j) Gebruik is ontstaan na 4 juli 1994 met samenwoningsverklaring.

Conform de Nota van uitgangspunten van 15 december 2011 was alleen categorie a gelegaliseerd in het e bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van 2012.

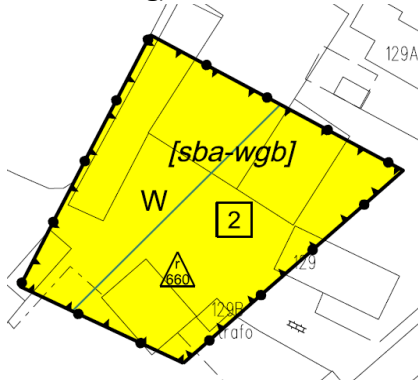
3. Aanleiding en afbakening generaal pardon

Naar aanleiding van de vele gesprekken die zijn gevoerd over woningsplitsingen, zien wij aanleiding om voor een specifieke categorie af te wijken van het bepaalde in de Nota van uitgangspunten. Het gaat daarbij om categorie b. Daarbij wordt opgemerkt dat geen andere datum voor het overgangsrecht wordt voorgesteld, maar alleen voor woningsplitsingen een uitzondering wordt gemaakt op de juridische kwalificatie of sprake is van overgangsrecht.

Diverse personen van categorie b hebben geuit dat ze het bijzonder wrang vinden dat zij buiten de boot vallen, terwijl de illegaal ontstane situaties wel worden gelegaliseerd. Zij hebben immers vooraf toestemming gevraagd en gekregen. Hoewel zij bewust waren van het tijdelijke karakter van de woningsplitsing (samenwoning), voelen zij zich onrechtvaardig behandeld. Een veel gehoord geluid is dan ook dat zij beter illegaal (zonder toestemming) hadden kunnen handelen. Dan was er immers nu een kans geweest dat het wel gelegaliseerd werd.

Doordat deze groep in het verleden eigenlijk correct heeft gehandeld door het vooraf aanvragen van een vergunning en daarbij een verklaring heeft ondertekend, wordt de situatie niet gelegaliseerd. In dit memo wordt voorgesteld om voor deze categorie een generaal pardon toe te passen en het bestaande gebruik alsnog te legaliseren in het bestemmingsplan.

De situaties waarvoor een aanschrijvingsprocedure is gestart vóór 4 juli 1994 zijn in juridisch opzicht 'gewraakt' en vallen daarmee ook niet onder het overgangsrecht. Deze gevallen zijn ook niet gelegaliseerd in het bestemmingsplan van 2012. Voor deze groep kan ook de vraag naar rechtvaardigheid worden gesteld. De illegaal ontstane situaties waartegen geen aanschrijvingsprocedure is gestart zijn namelijk wel gelegaliseerd. Het enige verschil is dus het handhavingstraject in het verleden. Naar onze mening moet en kan hierbij een onderscheid worden gemaakt tussen de voorgaande categorie waarbij de eigenaar vooraf toestemming heeft gevraagd. De situatie waarbij illegaal gebruik in het verleden is aangeschreven (eventueel in combinatie met een tijdelijke gedoogtoestemming) komt daarmee niet in aanmerking voor een generaal pardon (categorie c).



Situatie nieuwe bestemmingsplan

3.2.11 Griftweg 12 De Klomp

AANLEIDING EN ACHTERGROND

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Griftweg 12 De Klomp de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'agrarisch bedrijf groot' en 'intensieve veehouderij'. Het perceel is gelegen in de reconstructiewetzone 'verwevingsgebied'.

Op een perceel met de aanduiding 'agrarisch bedrijf groot' is het mogelijk om binnen een bouwvlak van 10.000 m² maximaal 5.000 m² te bebouwen ten behoeve van het agrarische bedrijf. In het verleden is via diverse procedures al toestemming gegeven voor het vergroten van deze bouw mogelijkheden. Op het perceel is op dit moment circa 6.500 m² aan bebouwing aanwezig. De oppervlakte van het bouwvlak beslaat in de huidige situatie ruim 1.3 hectare.

Initiatiefnemer wil gebruik maken van wijzigingsbevoegdheid 3.8.3 sub c van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 2012. Het plan is op deze wijzigingsbevoegdheid gebaseerd. Het gaat om een wijziging van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – agrarisch groot'. Het bouwvlak kan door deze aanduiding maximaal worden vergroot naar 13.000 m² waarvan maximaal 9.750 m² mag worden bebouwd. Deze wijziging is alleen mogelijk binnen de reconstructiewetzone 'verwevingsgebied- veenontginningslandschap'.

CONCLUSIE

Het plan voldoet aan de randvoorwaarden uit wijzigingsbevoegdheid 3.8.3 lid c van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied. Het bouwvlak wordt daarom vergroot op de verbeelding.

ONDERBOUWING

Het perceel Griftweg 12 te De Klomp is gelegen tussen de kernen Veenendaal en Ede en is globaal gelegen tussen de spoorlijn Arnhem-Utrecht en Dokter Hoolboomweg aan de noordzijde, De Kade aan de oostzijde, de Binnenweg aan de zuidzijde en de Rondweg Oost (N233) aan de westzijde. De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Ede, sectie M, nummer 1397 en 1398.



Ligging perceel

Voor dit plan is bij de gemeente een bedrijfsplan bekend waaruit blijkt dat de vergroting noodzakelijk is voor de ontwikkeling van een volwaardig agrarisch bedrijf. Het bedrijf heeft plannen om zich te ontwikkelen naar een veebestand van 7.300 vleesvarkens en 32 paarden. Daarmee groeit het bedrijf naar 142 NGE (Nederlandse Groot Eenheid).

Landschappelijke inpassing

Het plan omvat onder andere de landschappelijke inpassing van het perceel. Het inrichtingsplan voor het perceel is getoetst aan de randvoorwaarden van het *beeldkwaliteitsplan Buitengebied Ede*.

Het perceel wordt als volgt ingepast. De beplanting wordt langs de zuidkant langs de kavelgrens doorgetrokken. Bij de nieuwe bebouwing wordt aan de westkant een fruitbomenrij geplant en de

inheemse haag langs de Griftweg en zorgt voor omzoming van de beplanting en versterkt de landschapsstructuur. Het ruige en schrale grasland dient als fourageergebied voor de uil en voor de diversiteit van dit gebied. Als leefgebied voor kleine zoogdieren worden verbeteringen aangebracht in de vorm van takkenrillen, houtstapels etcetera.

Gebleken is dat er compact wordt gebouwd en het perceel op een streekeigen wijze wordt ingepast. Daarmee voldoet het plan aan de randvoorwaarden van het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede.

De landschappelijke inpassing voor het perceel zal worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Hieronder is de landschappelijke inrichting weergegeven.



Landschappelijke inpassing

Millieuzonering

In de directe omgeving van Griftweg 12 liggen voornamelijk veehouderijen. De aan te houden afstand is hier 50 meter. Deze afstand wordt t.o.v. alle objecten in de omgeving gehaald. Ten opzicht van de agrarische bedrijfswoning aan de kade 10 is emissiepuntverplaatsing toegepast om de afstand van 50 meter te realiseren.

Aan de griftweg 15 en de Kade 8,12 en14 liggen burgerbestemmingen. Aan de Griftweg 19 is een kwekerij gevestigd. Dit is een niet-agrarisch bedrijf.

Geur

In het kader van de vergunningverlening voor een uitbreiding op het bedrijf is in april 2012 een berekening gemaakt van de geurbelasting op omliggende geurgevoelige objecten met behulp van het model V-stacks vergunning.

Aan de maximaal toegestane geurbelasting werd niet voldaan. Er werd vergunning gevraagd voor meer en/ of andere dieren dan waarvoor al vergunning was verleend. Er werden één of meer geurbelastingreducerende maatregelen toegepast. Als de door de maatregelen bereikte reductie van de geurbelasting voor niet meer dan de helft wordt opgevuld door het houden van dieren waarvoor nog geen vergunning was verleend, kon de vergunning toch worden verleend (artikel 3 lid 4 Wgv).

Geurbelasting aanvraag met 50%reductie-norm

Brongegevens :

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uitr. snelh.	E-Aanvraag
1	stal J	169 232	450 229	7,5	5,6	4,34	1,16	11 571

2	stal H	169 274	450 226	7,5	5,6	2,26	0,40	34 615
3	stal B	169 330	450 249	4,0	4,0	0,50	0,40	2 392
4	stal C	169 354	450 258	5,0	4,0	0,50	4,00	9 568
5	stal D	169 331	450 229	5,0	4,0	0,50	4,00	8 096
6	stal E	169 304	450 247	5,0	4,0	0,50	4,00	5 520
7	stal G	169 308	450 269	5,5	3,0	0,50	0,40	0

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoörd	Ycoörd	Geurnorm (gecorrigeerd)	Geurbelasting
8	Griftweg 15	168 771	450 457	14,0	4,8
9	Griftweg 19	169 180	450 384	25,5	24,1
10	Kade 8	169 517	450 277	21,0	20,4
11	Kade 12	169 442	450 090	19,2	18,6
12	Kade 14	169 431	450 006	14,0	13,2
13	Kade 16	169 464	449 890	14,0	8,0
14	Kade 18	169 469	449 890	14,0	7,8
15	Kade 22	169 517	449 760	14,0	5,0
16	Pakhuisweg 50	169 330	449 584	14,0	3,9
17	Dr haalboomweg 3	168 884	450 575	14,0	6,6
18	Binnenweg 4	168 729	450 107	14,0	4,1
19	Binnenweg 13*	169 198	450 152	40,6	37,8

Aan de maximaal toegestane geurbelasting wordt voldaan.

In de gewenste situatie wil men de veehouderij nogmaals uitbreiden met een vleesvarkenshuur waar ongeveer 2.000 vleesvarkens in gehuisvest kunnen worden.

Wederom geldt de 50% reductie regeling: de door de maatregelen bereikte reductie van de geurbelasting kan voor niet meer dan de helft wordt opgevuld door het houden van dieren waarvoor nog geen vergunning was verleend

Er zal gekozen moeten worden voor een nog sterkere geurreducerende maatregel zoals een gecombineerd luchtwassysteem met 80% reductie.

Fijnstof.

In de Wet luchtkwaliteit zijn normen opgenomen voor de maximale concentraties van diverse schadelijke stoffen in de lucht.

De Grenswaarden zijn:

- jaargemiddelde concentratie: 40 µg/m³;
- vierentwintig-uurgemiddelde concentratie, welke maximaal 35 keer per kalenderjaar mag worden overschreden: 50 µg/m³.

De grenswaarden gelden op gevoelige objecten (bv. Woningen).

Gelet op de aard van het bedrijf (IPPC) is er sprake van een relevante uitstoot naar de lucht van met name fijnstof. In het kader van de vergunningverlening voor een uitbreiding op het bedrijf is in april 2012 met het model ISL3a berekend wat de bijdrage van het bedrijf aan de totale concentratie fijn stof ter plaatse is. Uit deze berekening blijkt dat de concentratie op de meest belaste gevoelige locatie (bv. een woning van derden of een voor het publiek toegankelijke verblijfslocatie) 26 µg/m³ is. Het berekende aantal dagen van waarop de concentratie meer dan 50 µg/m³ is (gecorrigeerd voor zeezout) bedraagt 13. Hierbij is rekening gehouden met de zeezoutcorrectie. Uit de berekening blijkt dat er aan de Wet luchtkwaliteit werd voldaan.

De berekende waarden voor de jaargemiddelde fijn stof concentratie en het aantal overschrijdingsdagen zijn zodanig dat een uitbreiding van het bedrijf met 2000 vleesvarkens en dus een toename van de uitstoot van fijnstof haalbaar moet zijn.

Geluid.

Uitbreiding van het aantal vleesvarkens betekent een uitbreiding van het aantal dieren dat getransporteerd moet worden. In de huidige (vergunde) situatie vinden er 6 x per jaar transporten van vleesvarkens plaats in de nachtperiode.

De afvoer van dieren mag 12 x per jaar worden uitgezonderd van het gestelde geluidniveaus in de voorschriften van de vergunning. Hieraan kan voldaan worden.

Conclusie

Uitbreiding van het bedrijf aan de Griftweg 12 is mogelijk als vergaande geurreducerende maatregelen genomen worden waardoor geurbelasting ondanks de toename van het aantal dieren toch kan worden verminderd. Eveneens zal aangetoond moeten worden hoe aan de normen voor geluid en fijnstof voldaan zal gaan worden kan.

Luchtkwaliteit

De verkeersaantrekkende werking van de voorliggende wijziging heeft geen significante verslechtering van de luchtkwaliteit tot gevolg. Het plan is in dat opzicht NIBM. Verdergaand onderzoek is niet nodig.

Geluid a.g.v. Verkeer

De aanvraag betreft de wijziging van de agrarische bestemming van het perceel. Het gaat hier niet om een gevoelige bestemming. Het aspect wegverkeerslawaaï is hierom niet relevant.

Externe veiligheid

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland liggen er in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen.

Bodem

In dit geval gaat het om een agrarisch bedrijf. Daarmee is er sprake van een ongevoelig gebruik, waardoor in het kader van de Woningwet een vrijstelling van bodemonderzoek wordt verleend.

Water

Het plan heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding.

Soortbescherming

Het plangebied is niet gelegen in een beschermd natuurgebied. Een externe werking is vanwege de aard van de ontwikkeling, d.w.z. wijziging van de vorm van het bouwvlak, niet te verwachten. De Natuurbeschermingswet 1998 is in dit kader daarom niet van belang.

Op 14 november 2012 is er door natuurbalans natuuronderzoek uitgevoerd in het kader van de ontwikkeling bedrijventerrein de Klomp. Er is toen vastgesteld dat er op het erf van de Griftweg 12 een paar steenuilen broeden. Door het uitbreiden van het bouwvlak zal er leefgebied van de steenuil verloren gaan. Dit wordt gecompenseerd zoals beschreven bij punt 3.1. landschappelijke inpassing. Er worden in de directe omgeving van het plangebieden geen gebouwen gesloopt. De kans op de verstoring van beschermde soorten is daarmee zeer klein.

Mogelijk wordt de op de planlocatie aanwezige houtige beplanting door vogels gebruikt als broedgelegenheid. De verwijdering van bomen of struiken dient in ieder geval buiten het broedseizoen plaats te vinden (15 maart tot 15 augustus).

Cultuurhistorie en Archeologie

In het plangebied 'ISEV', waaronder het huidige plangebied valt, is in het verleden reeds een archeologisch booronderzoek uitgevoerd. Ter plaatse van het huidige perceel zijn geen boringen gezet. Ten zuiden en oosten van het huidige perceel zijn wel boringen gezet. Hieruit is gebleken, dat de gronden rondom het huidige terrein zijn verstoord.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van uitbreiding van het bestaande bouwvlak. Bij de bestemmingswijziging wordt de toegestane omvang van de bebouwing vergroot van de huidige 6500 m² naar 9750 m². Op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is de kans middelhoog dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Uitvoering van de bestemming zal gezien de omvang van de nieuwbouw niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Een beschermende planologische regeling is niet noodzakelijk.

De meldingsplicht bij Onze minister, namens deze de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, van een zaak die in het plangebied wordt aangetroffen en waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat het een archeologische vondst betreft, blijft van kracht (Monumentenwet 1988, artikel 53, lid 1).

Verkeer en parkeren

Vanwege de omvang van de planwijziging, is geen sprake van een significant toenemende verkeersaantrekkende werking. De planologische wijziging heeft daarmee geen significante gevolgen

voor de infrastructuur en het verkeer in de nabije omgeving. Verder is het parkeren op eigen terrein voorzien, zodat de planwijziging geen invloed heeft op dit aspect.

Het perceel Griftweg 12 is gelegen in de reconstructiewetzone verwevingsgebied. Verder is voor het perceel de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – agrarisch bedrijf groot' opgenomen. Artikel 3.8.3c is daarmee van toepassing. Aangezien het huidige bouwvlak al voldoende groot is, gaat het in dit plan alleen om het verhogen van het bebouwd oppervlak, tot de maximum oppervlakte van 9.750 m². In totaal gaat het om een vergroting van circa 9.212 m².



Verbeeldingen bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede (oud, links, en nieuw, rechts)

3.2.12 Haarweg 4 te Otterlo

AANLEIDING EN ACHTERGROND

In het geldende bestemmingsplan *Agrarisch Buitengebied Ede 2012* heeft de locatie Haarweg 4 te Otterlo de bestemming *Wonen* zonder nadere aanduiding. De locatie is gelegen in de reconstructiezone *verwevingsgebied*. De eigenaar heeft een bedrijfje in rijpplaten. Hij heeft daarvoor eens schuur (80m²) gebouwd zonder vergunning. Ter compensatie heeft hij sloopmeters aangeleverd uit Kootwijkerbroek (160m²). De huidige schuur aan de Haarweg 4 en het bedrijfje kunnen daarmee positief bestemd worden. Het bedrijfje past binnen de regeling voor bedrijf aan huis bij de woonbestemming zoals opgenomen in het bestemmingsplan *Agrarisch Buitengebied Ede 2012*.

CONCLUSIE

Het bouwvlak wordt aangepast en de nieuwe oppervlakte van de bijgebouwen wordt op de verbeelding opgenomen (155m²).

ONDERBOUWING

De locatie Haarweg 4 te Otterlo ligt ten westen van de kern Otterlo. Globaal ligt de locatie tussen de Mosselseweg aan de westzijde en de Koeweg aan de oostzijde. Kadastraal is de locatie bekend als Otterlo, sectie E, nummers 2566 en 2876.



Ligging locatie



AANLEIDING EN ACHTERGROND

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Harderwijkerweg 41 te Harskamp de bestemming *agrarisch* met de aanduiding *agrarisch bedrijf middelgroot*. Het perceel is gelegen in de reconstructiezone *verwevingsgebied*.

Op een perceel met de aanduiding 'agrarisch bedrijf middelgroot' is het mogelijk om binnen een bouwvlak van 5.000 m² maximaal 2.500 m² te bebouwen ten behoeve van het agrarische bedrijf. Op het perceel is op dit moment 2.360 m² aan bebouwing aanwezig. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van 8.440 m².

Initiatiefnemer wil gebruik maken van wijzigingsbevoegdheid 3.8.3 sub b van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied. Het gaat om een wijziging van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – agrarisch middelgroot'. Het bouwvlak kan middels deze aanduiding maximaal worden vergroot naar 6.500 m² waarvan maximaal 4.875 m² mag worden bebouwd. Deze wijziging is alleen mogelijk binnen de reconstructiewetzone 'verwevingsgebied'.

Het perceel Harderwijkerweg 41 is gelegen in de reconstructiewetzone verwevingsgebied. Verder is voor het perceel de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – agrarisch bedrijf middelgroot' opgenomen. Artikel 3.8.3 sub b is daarmee van toepassing. Omdat het bouwvlak in de huidige situatie al groter is dan 6.500 m² kan alleen worden meegewerkt aan een vergroting van de oppervlakte die binnen dit bestemmingsvlak mag worden bebouwd. Tevens wordt de vorm van het bouwvlak gewijzigd.

CONCLUSIE

Het plan voldoet aan de randvoorwaarden uit wijzigingsbevoegdheid 3.8.3. sub b van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied.

ONDERBOUWING

Het voorliggende wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel Harderwijkerweg 41 in Harskamp. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Otterlo, Sectie G, nummer 1477. De locatie ligt ten noorden van de kern Harskamp, op de grens met het natuurgebied Veluwe, en is gelegen tussen de Harderwijkerweg (N310) aan de oostzijde, de Kraatsweg aan de zuidzijde, de Verlengde Stroe Allee aan de westzijde en de Braeckweg aan de noordzijde.

Voor dit plan is bij de gemeente een bedrijfsplan bekend waaruit blijkt dat de vergroting noodzakelijk is voor de ontwikkeling van een volwaardig agrarisch bedrijf. Het bedrijf heeft plannen om zich te ontwikkelen tot circa 190 NGE (Nederlandse Groot Eenheid).



Verbeelding Bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 2012 en de nieuwe verbeelding (rechts)



Ligging perceel

3.1 Landschappelijke inpassing

Het plan omvat onder andere de landschappelijke inpassing van het perceel. Het inrichtingsplan voor het perceel is getoetst aan de randvoorwaarden van het *beeldkwaliteitsplan Buitengebied Ede*.

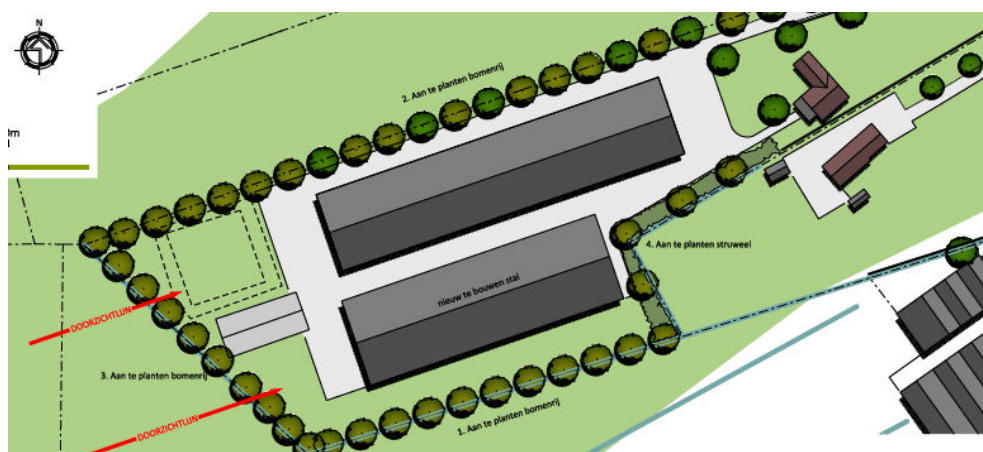
De aangeleverde landschappelijke inpassing voorziet in een zodanig inpassing van de bebouwing, dat het karakter van het heide- en broekontginningslandschap wordt versterkt.

De bestaande schuur is aan de noordkant al ingeplant met enkele bomen, hier worden bomen toegevoegd om een stevige rij te maken. Aan de zuidkant wordt de kavelgrens ingeplant met een elzenrij. Aan de westkant zorgt een elzenrij op de kavelgrens voor een fraaier zicht vanaf de Strooalle op de bebouwing. In deze elzenrij worden twee zichtlijnen vrijgehouden, zodat vanaf het erf zicht op het omliggende landschap mogelijk blijft.

Op de grens tussen de kavel van de woning op nr 39 en de nieuwe schuur komt een bredere heesterstrook met enkele boomvormers.

Gebleken is dat er compact wordt gebouwd en het perceel op een streekeigen wijze wordt ingepast. Daarmee voldoet het plan aan de randvoorwaarden van het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede.

De landschappelijke inpassing voor het perceel zal worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Hieronder is de landschappelijke inrichting weergegeven.



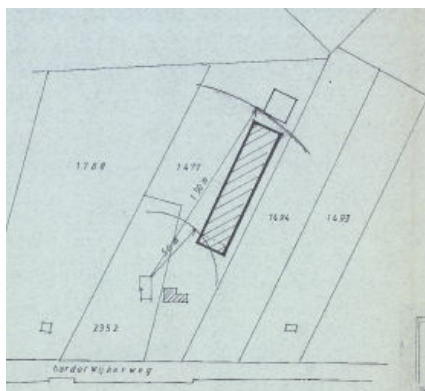
Landschappelijke inpassing

3.2 Milieuzonering

De directe omgeving van het perceel Harderwijkerweg 41 is een gemengd gebied met burger- en agrarische bestemmingen.

Aan de Harderwijkerweg 39, 30, 32, 32a en 34 liggen burgerwoningen en veehouderijen zijn gevestigd aan de Harderwijkerweg 37, 45 en 36. De veehouderij aan de Harderwijkerweg is onderdeel van een functiewisselingsproject aan de Vijfsprongweg 4 in Wekerom.

De woning aan de Harskamperweg 39 ligt op ongeveer 44 meter van het dichtstbij gelegen emissiepunt van de kalverenstal op het perceel harderwijkerweg 41. Op 12-04-1994 is een revisievergunning verleend voor het houden van 820 vleeskalveren ondanks de te korte afstand (volgens de toen geldende regelgeving cq. beleid) tot de woning op nummer 39. In 1984 waren de kalveren reeds vergund en omdat de afstand tot de nieuw kalverenstal, die de oude stallen zou vervangen, werd vergroot tot 50 meter is in 1994 de revisievergunning verleend. Uiteindelijk blijkt de afstand nog steeds 44 meter te zijn.



Situatie aanvraag WM/94-010



Feitelijke situatie

De regelgeving is ondertussen gewijzigd. Om te bepalen of er nog ruimte is voor de veehouderij om uit te breiden is met het verspreidingsmodel V-Stacks vergunningen, de geurbelasting in de huidige situatie berekend. Vervolgens is de geurbelasting in de huidige situatie berekend met centrale afzuiging aan de achterkant van de stal. Deze maatregel werkt reducerend op de geurbelasting omdat de afstand tot omliggende geurgevoelige objecten afneemt. Volgens art. 3.4 uit de Wgv mag de door het toepassen van geurreducerende maatregelen geboekte winst op een overbelast geurgevoelig object in de omgeving voor de helft worden opgevuld met een uitbreiding van het aantal dieren.

Door de stallen mechanisch te ventileren en de emissiepunten aan de achterzijde van de stallen te plaatsen daalt de geurbelasting van 118,4 naar 17,2.

De berekening van de geurbelasting van de gewenste situatie (berekening 3) geeft aan dat aan artikel 3.4 is voldaan.

In de toekomstige situatie zal er dus nog steeds een geuroverbelasting bestaan op Harderwijkerweg 39 maar deze kan geaccepteerd worden. De woningen aan de Harderwijkerweg 34 en 32 worden in de huidige situatie overbelast maar in de toekomstige situatie (met geurreducerende maatregelen) is de geurbelasting tot ruim onder de maximaal toegestane geurnorm gedaald.

Conclusie

De wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

3.3 Luchtkwaliteit

De aanvraag betreft de wijziging van de agrarische bestemming van het perceel. Het gaat hier niet om een gevoelige bestemming.

3.4 Geluid a.g.v. verkeer

De aanvraag betreft de wijziging van de agrarische bestemming van het perceel. Het gaat hier niet om een gevoelige bestemming. Het aspect wegverkeerslawaai is hierom niet relevant.

3.5 Externe veiligheid

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland liggen er in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen.

3.6 Bodem

In dit geval gaat het om een agrarisch bedrijf. Daarmee is er sprake van een ongevoelig gebruik, waardoor in het kader van de Woningwet een vrijstelling van bodemonderzoek wordt verleend.

3.7 Water

Het plan heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding.

3.8 *Ecologie*

Het plangebied is niet gelegen in een beschermd natuurgebied. Een externe werking is vanwege de aard van de ontwikkeling, d.w.z. wijziging van de vorm van het bouwvlak, niet te verwachten. De Natuurbeschermingswet 1998 is in dit kader daarom niet van belang.

Er worden geen gebouwen gesloopt. De kans op de verstoring van beschemde soorten is daarmee zeer klein. Mogelijk wordt de op de planlocatie aanwezige houtige beplanting door vogels gebruikt als broedgelegenheid, de verwijdering van bomen of struiken dient in ieder geval buiten het broedseizoen plaats te vinden (15 maart tot 15 augustus).

3.9 *Cultuurhistorie en Archeologie*

In de directe omgeving van het plangebied (een straal van 250 meter) zijn geen vondstmeldingen of waarnemingen bekend. Wel is er ten noorden van het plangebied een onderzoek (onderzoeksmelding 15872) geweest.¹ Het gaat hier om een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen. Hoewel een gedeeltelijk intacte bodem aanwezig was, is geen behoudenswaardige archeologische vindplaats aangetroffen.²

Het onderhavig bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van aanpassing van het bouwvlak ten behoeve van de bouw van een vleeskalvenhouderij.

Het plangebied kent op de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart voor het agrarisch buitengebied een middelhoge archeologische verwachting. Eventuele archeologische resten kunnen in het gebied aanwezig zijn. Gelet op deze middelhoge trefkans en de geplande bouw met een omvang van 1.930m² wordt nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden.

De meldingsplicht bij Onze minister, namens deze de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, van een zaak die in het plangebied wordt aangetroffen en waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat het een archeologische vondst betreft, blijft van kracht (Monumentenwet 1988, artikel 53, lid 1).

3.10 *Verkeer en parkeren*

Vanwege de omvang van de planwijziging, is geen sprake van een significant toenemende verkeersaantrekkende werking. De planologische wijziging heeft daarmee geen significante gevolgen voor de infrastructuur en het verkeer in de nabije omgeving. Verder is het parkeren op eigen terrein voorzien, zodat de planwijziging geen invloed heeft op dit aspect.

¹ Bron: ARCHIS 2, d.d. 23-11-2012

² Stiekema, M., 2006: Harskamp - Hardewijksweg; Een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van boringen, Amersfoort

AANLEIDING EN ACHTERGROND

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Harnsedijkje 2-2a te Bennekom de bestemming *Agrarisch* met de aanduiding '*agrarisch bedrijf-groot*' en '*monument*'. De locatie is gelegen in de reconstructiezone *verwevingsgebied*. Er is sprake van dubbele bewoning van de bedrijfswoning. Deze dubbele bewoning is niet in het bestemmingsplan van 2012 opgenomen, omdat dit niet paste binnen de uitgangspunten voor woningsplitsing die voor dat bestemmingsplan zijn vastgesteld (15 december 2011 (VR 2011/99)).

Zoals in het daarbij behorende raadsvoorstel is vermeld bestaat er echter aanleiding om nog eens kritisch te kijken naar een bijzondere categorie van woningsplitsingen. Daarvoor is de Nota 'Gemeen pardon specifieke categorie woningsplitsingen' van 22 oktober 2012 opgesteld. Het betreft woningsplitsingen waarvoor vóór de peildatum van 4 juli 1994 een samenwoningsverklaring is verleend en waarvoor geen handhavingstraject tegen de woningsplitsing heeft gelopen. Deze categorie woningsplitsingen wordt alsnog gelegaliseerd en opgenomen in het bestemmingsplan. Dat geldt ook voor de locatie Harnsedijkje 2-2a te Bennekom.

CONCLUSIE

De dubbele bewoning van de oorspronkelijke woning aan Harnsedijkje 2 te Bennekom wordt positief bestemd. Dat betekent dat binnen de oorspronkelijke bedrijfswoning in totaal maximaal 2 wooneenheden mogen worden gerealiseerd. In het bestemmingsplan wordt de aanduiding 'woongebouw' opgenomen met de aanduiding '2' voor het maximaal aantal toegestane wooneenheden. De inhoud van de oorspronkelijke woning blijft daarbij ongewijzigd (in totaal maximaal 660m³). Voor het overige worden geen wijzigingen aangebracht in het bestemmingsplan voor deze locatie.

ONDERBOUWING

De locatie Harnsedijkje 2-2a te Bennekom ligt ten westen van het dorp Bennekom, en is globaal gelegen tussen de Viernormenweg aan de oostzijde, de Langesteeg aan de zuidzijde, de Dijkgraaf aan de westzijde en de Krommesteeg aan de noordzijde. Kadastraal is de locatie bekend als Bennekom, sectie F, nummers 1686, 1685, 1664, 1663.



Ligging perceel

Voor de dubbele bewoning van de oorspronkelijke bedrijfswoning aan de Dijkgraaf 2 te Bennekom is vóór 1994 door de gemeente Ede een samenwoningsverklaring verleend. In de Nota van uitgangspunten (15 december 2011) is beschreven dat voor het legaliseren van gesplitste woningen aansluiting is gezocht bij een juridische peildatum om te beoordelen of bestaand gebruik kan worden gelegaliseerd. Een andere datum zou namelijk tot willekeur leiden. De juridische peildatum heeft betrekking op het overgangsrecht in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van 4 juli 1994. Indien sprake is van overgangsrecht, dan kan in beginsel niet meer handhavend worden opgetreden tegen het bestaande gebruik. Vanwege het lange tijdsverloop en het feit dat handhavend optreden in beginsel niet mogelijk is, wordt het gebruik dat onder de werking van het overgangsrecht valt gelegaliseerd.

Er is sprake van overgangsrecht indien het bestaande gebruik is ontstaan vóór 4 juli 1994. Hierop bestaan twee uitzonderingen. Er is geen sprake van overgangsrecht indien het gebruik voor 4 juli 1994 is 'gewraakt' (aanschrijving) of indien een persoonsgebonden toestemming is verleend (gedogen). In de uitzonderingsgevallen bestaat het gebruik dus wel op de peildatum, maar kan vanwege de aanschrijving of het gedoogbesluit niet worden gekwalificeerd als overgangsrecht.

Op basis van het voorgaande kunnen 5 categorieën worden onderscheiden:

- a) Gebruik is ontstaan vóór 4 juli 1994 zonder toestemming en zonder aanschrijving.
- b) Gebruik is ontstaan vóór 4 juli 1994 met vooraf verleende toestemming via samenwoningsverklaring.
- c) Gebruik is ontstaan vóór 4 juli 1994 zonder toestemming maar tijdig aangeschreven (eventueel in combinatie met tijdelijke toestemming voor de betreffende bewoner).
- d) Gebruik is ontstaan na 4 juli 1994 zonder toestemming.
- e) Gebruik is ontstaan na 4 juli 1994 met samenwoningsverklaring.

Conform de Nota van uitgangspunten van 15 december 2011 was alleen categorie a gelegaliseerd in het e bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van 2012.

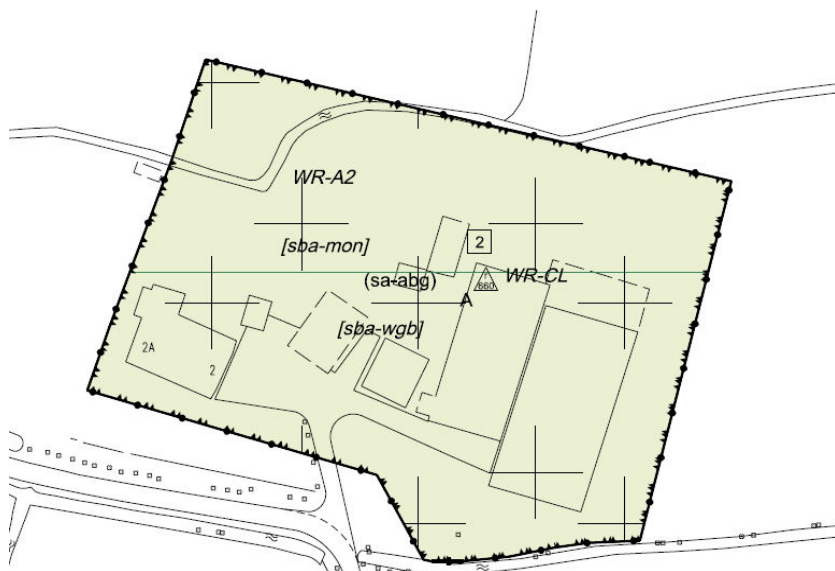
Aanleiding en afbakening generaal pardon

Naar aanleiding van de vele gesprekken die zijn gevoerd over woningsplitsingen, zien wij aanleiding om voor een specifieke categorie af te wijken van het bepaalde in de Nota van uitgangspunten. Het gaat daarbij om categorie b. Daarbij wordt opgemerkt dat geen andere datum voor het overgangsrecht wordt voorgesteld, maar alleen voor woningsplitsingen een uitzondering wordt gemaakt op de juridische kwalificatie of sprake is van overgangsrecht.

Diverse personen van categorie b hebben geuit dat ze het bijzonder wrang vinden dat zij buiten de boot vallen, terwijl de illegaal ontstane situaties wel worden gelegaliseerd. Zij hebben immers vooraf toestemming gevraagd en gekregen. Hoewel zij bewust waren van het tijdelijke karakter van de woningsplitsing (samenwoning), voelen zij zich onrechtvaardig behandeld. Een veel gehoord geluid is dan ook dat zij beter illegaal (zonder toestemming) hadden kunnen handelen. Dan was er immers nu een kans geweest dat het wel gelegaliseerd werd.

Doordat deze groep in het verleden eigenlijk correct heeft gehandeld door het vooraf aanvragen van een vergunning en daarbij een verklaring heeft ondertekend, wordt de situatie niet gelegaliseerd. In dit memo wordt voorgesteld om voor deze categorie een generaal pardon toe te passen en het bestaande gebruik alsnog te legaliseren in het bestemmingsplan.

De situaties waarvoor een aanschrijvingsprocedure is gestart vóór 4 juli 1994 zijn in juridisch opzicht 'gewraakt' en vallen daarmee ook niet onder het overgangsrecht. Deze gevallen zijn ook niet gelegaliseerd in het bestemmingsplan van 2012. Voor deze groep kan ook de vraag naar rechtvaardigheid worden gesteld. De illegaal ontstane situaties waartegen geen aanschrijvingsprocedure is gestart zijn namelijk wel gelegaliseerd. Het enige verschil is dus het handhavingstraject in het verleden. Naar onze mening moet en kan hierbij een onderscheid worden gemaakt tussen de voorgaande categorie waarbij de eigenaar vooraf toestemming heeft gevraagd. De situatie waarbij illegaal gebruik in het verleden is aangeschreven (eventueel in combinatie met een tijdelijke gedoogtoestemming) komt daarmee niet in aanmerking voor een generaal pardon (categorie c).



Nieuwe situatie bestemmingsplan met aanduiding woongebouw, aantal wooneenheden (2) en inhoud woning.

3.2.15 Harnsedijkje 4 en 4-1 te Bennekom

AANLEIDING EN ACHTERGROND

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft de locatie Harnsedijkje 4 en 4-1 te Bennekom de bestemming *Agrarisch* met de aanduiding '*agrarisch bedrijf-groot*' en '*intensieve veehouderij*'. Tevens heeft het de aanduiding '*monument*'. De locatie is gelegen in de reconstructiezone *verwevingsgebied*. Er is sprake van dubbele bewoning van de bedrijfswoning. Deze dubbele bewoning is niet in het bestemmingsplan van 2012 opgenomen, omdat dit niet paste binnen de uitgangspunten voor woningsplitsing die voor dat bestemmingsplan zijn vastgesteld (15 december 2011 (VR 2011/99)).

Zoals in het daarbij behorende raadsvoorstel is vermeld bestaat er echter aanleiding om nog eens kritisch te kijken naar een bijzondere categorie van woningsplitsingen. Daarvoor is de Nota 'Geraal pardon specifieke categorie woningsplitsingen' van 22 oktober 2012 opgesteld. Het betreft woningsplitsingen waarvoor vóór de peildatum van 4 juli 1994 een samenwoningsverklaring is verleend en waarvoor geen handhavingstraject tegen de woningsplitsing heeft gelopen. Deze categorie woningsplitsingen wordt alsnog gelegaliseerd en opgenomen in het bestemmingsplan. Dat geldt ook voor de locatie Harnsedijkje 4 te Bennekom.

CONCLUSIE

De dubbele bewoning van de oorspronkelijke bedrijfswoning wordt positief bestemd. Dat betekent dat binnen de oorspronkelijke bedrijfswoning in totaal maximaal 2 wooneenheden mogen worden gerealiseerd. In het bestemmingsplan wordt de aanduiding '*woongebouw*' opgenomen met de aanduiding '*2*' voor het maximaal aantal toegestane wooneenheden. De inhoud van de oorspronkelijke woning blijft daarbij ongewijzigd (in totaal maximaal 660m³). Voor het overige worden geen wijzigingen aangebracht in het bestemmingsplan voor deze locatie.

ONDERBOUWING

De locatie Harnsedijkje 4-4-1 te Bennekom ligt ten westen van het dorp Bennekom, en is globaal gelegen tussen de Viermorgenweg aan de oostzijde, de Langesteeg aan de zuidzijde, de Dijkgraaf aan de westzijde en de Krommesteeg aan de noordzijde. Kadastraal is de locatie bekend als Bennekom, sectie F, nummers 1535, 1534 en 1195.



Ligging perceel

Voor de dubbele bewoning van de oorspronkelijke woning aan Harnsedijkje 4 is vóór 1994 door de gemeente Ede een samenwoningsverklaring verleend. In de Nota van uitgangspunten (15 december 2011) is beschreven dat voor het legaliseren van gesplitste woningen aansluiting is gezocht bij een juridische peildatum om te beoordelen of bestaand gebruik kan worden gelegaliseerd. Een andere datum zou namelijk tot willekeur leiden. De juridische peildatum heeft betrekking op het overgangsrecht in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van 4 juli 1994. Indien sprake is van overgangsrecht, dan kan in beginsel niet meer handhavend worden opgetreden tegen het bestaande gebruik. Vanwege het lange tijdsverloop en het feit dat handhavend optreden in beginsel niet mogelijk is, wordt het gebruik dat onder de werking van het overgangsrecht valt gelegaliseerd.

Er is sprake van overgangsrecht indien het bestaande gebruik is ontstaan vóór 4 juli 1994. Hierop bestaan twee uitzonderingen. Er is geen sprake van overgangsrecht indien het gebruik voor 4 juli 1994 is 'gewraakt' (aanschrijving) of indien een persoonsgebonden toestemming is verleend (gedogen). In de uitzonderingsgevallen bestaat het gebruik dus wel op de peildatum, maar kan vanwege de aanschrijving of het gedoogbesluit niet worden gekwalificeerd als overgangsrecht.

Op basis van het voorgaande kunnen 5 categorieën worden onderscheiden:

- a) Gebruik is ontstaan vóór 4 juli 1994 zonder toestemming en zonder aanschrijving.
- b) Gebruik is ontstaan vóór 4 juli 1994 met vooraf verleende toestemming via samenwoningsverklaring.
- c) Gebruik is ontstaan vóór 4 juli 1994 zonder toestemming maar tijdig aangeschreven (eventueel in combinatie met tijdelijke toestemming voor de betreffende bewoner).
- d) Gebruik is ontstaan na 4 juli 1994 zonder toestemming.
- e) Gebruik is ontstaan na 4 juli 1994 met samenwoningsverklaring.

Conform de Nota van uitgangspunten van 15 december 2011 was alleen categorie a gelegaliseerd in het e bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van 2012.

Aanleiding en afbakening generaal pardon

Naar aanleiding van de vele gesprekken die zijn gevoerd over woningsplitsingen, zien wij aanleiding om voor een specifieke categorie af te wijken van het bepaalde in de Nota van uitgangspunten. Het gaat daarbij om categorie b. Daarbij wordt opgemerkt dat geen andere datum voor het overgangsrecht wordt voorgesteld, maar alleen voor woningsplitsingen een uitzondering wordt gemaakt op de juridische kwalificatie of sprake is van overgangsrecht.

Diverse personen van categorie b hebben geuit dat ze het bijzonder wrang vinden dat zij buiten de boot vallen, terwijl de illegaal ontstane situaties wel worden gelegaliseerd. Zij hebben immers vooraf toestemming gevraagd en gekregen. Hoewel zij bewust waren van het tijdelijke karakter van de woningsplitsing (samenwoning), voelen zij zich onrechtvaardig behandeld. Een veel gehoord geluid is dan ook dat zij beter illegaal (zonder toestemming) hadden kunnen handelen. Dan was er immers nu een kans geweest dat het wel gelegaliseerd werd.

Doordat deze groep in het verleden eigenlijk correct heeft gehandeld door het vooraf aanvragen van een vergunning en daarbij een verklaring heeft ondertekend, wordt de situatie niet gelegaliseerd. In dit memo wordt voorgesteld om voor deze categorie een generaal pardon toe te passen en het bestaande gebruik alsnog te legaliseren in het bestemmingsplan.

De situaties waarvoor een aanschrijvingsprocedure is gestart vóór 4 juli 1994 zijn in juridisch opzicht 'gewraakt' en vallen daarmee ook niet onder het overgangsrecht. Deze gevallen zijn ook niet gelegaliseerd in het bestemmingsplan van 2012. Voor deze groep kan ook de vraag naar rechtvaardigheid worden gesteld. De illegaal ontstane situaties waartegen geen aanschrijvingsprocedure is gestart zijn namelijk wel gelegaliseerd. Het enige verschil is dus het handhavingstraject in het verleden. Naar onze mening moet en kan hierbij een onderscheid worden gemaakt tussen de voorgaande categorie waarbij de eigenaar vooraf toestemming heeft gevraagd. De situatie waarbij illegaal gebruik in het verleden is aangeschreven (eventueel in combinatie met een tijdelijke gedoogtoestemming) komt daarmee niet in aanmerking voor een generaal pardon (categorie c).



Nieuwe situatie bestemmingsplan met aanduiding woongebouw, aantal wooneenheden (2) en inhoud van de woning.

3.2.16 Hazendonkseweg 27/Meenthorsterweg 2 te Lunteren

AANLEIDING EN ACHTERGROND

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 hebben beide percelen een agrarische bestemming. Op het perceel Meenthorsterweg 2 is één bedrijfswoning mogelijk. Op het perceel Hazendonkseweg 27 zijn twee bedrijfswoningen mogelijk in de vorm van een woongebouw met daarin twee wooneenheden.

Initiatiefnemer wil gebruik maken van de regeling omtrent functieverandering naar wonen. Op het perceel Hazendonkseweg 27 wordt circa 300 m² aan (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Op het perceel Meenthorsterweg 2 wordt circa 700 m² aan bebouwing gesloopt.

Daarvoor in de plaats wordt op het perceel Hazendonkseweg 27 één woning teruggebouwd met een maximale inhoud van 660 m³ en een bijgebouw van 75 m².

De voormalige bedrijfswoningen op beide percelen blijven behouden. Op het perceel Hazendonkseweg 27 is een woongebouw van maximaal 660 m³ toegestaan met daarin twee wooneenheden en twee bijgebouwen van 50 m². Deze woningen zijn recent bij een brand geheel onbewoonbaar geworden. Het woongebouw wordt op een andere plaats herbouwd, wat direct in dit plan is meegenomen.

De locatie Hazendonkseweg 27 ligt binnen de ecologische hoofdstructuur. Om die reden is een deel van het plangebied ingericht als natuur.

CONCLUSIE

Het plan voldoet aan de randvoorwaarden die worden gesteld in het regiobeleid met betrekking tot functieverandering naar wonen. Tevens is er uit toetsing gebleken dat er geen bezwaren zijn om mee te werken aan de bestemmingsplanwijziging.

ONDERBOUWING

Het plan heeft betrekking op het perceel Hazendonkseweg 27 te Lunteren. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Lunteren, sectie F, nummer 2878. Op dit perceel wordt bebouwing gesloopt en een woning toegevoegd.

Daarnaast heeft het plan betrekking op het perceel Meenthorsterweg 2 te Lunteren. Hier wordt alleen bebouwing gesloopt. Dit perceel staat kadastraal bekend als Lunteren, sectie A, nummer 1536.



Ligging perceel Hazendonkseweg 27



Ligging perceel Meenthorsterweg 2

3.1 Landschappelijke inpassing

Het plan omvat onder andere de landschappelijke inpassing van het perceel. Het inrichtingsplan voor het perceel is getoetst aan de randvoorwaarden van het *beeldkwaliteitsplan Buitengebied Ede*.

Hazendonkseweg 27

Er is een compact erf ontworpen, dat eenheid en eenvoud uitstraalt. Er zijn fraaie karakteristieke landschapselementen zoals een eikenlaan, hagen, geschakelde bosjes en heestergroepen. Een forse ecologische stapsteen wordt gerealiseerd.

Meenthorsterweg 2

Voor het erf is een fraai plan voor de landschappelijke inpassing gemaakt. Het erf wordt ingekaderd door een houtsingel, hagen en een boomgaard. Het erf ligt op een grotere kavel, die is omzoomd door landschappelijke elementen (bomenrijen en beekbegeleidende beplanting).

Conclusie

Gebleken is dat er op beide percelen compact wordt gebouwd en de percelen op een streekeigen wijze wordt ingepast. Daarmee voldoet het plan aan de randvoorwaarden van het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede.

De landschappelijke inpassing voor beide percelen zullen worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Hieronder is de landschappelijke inrichting weergegeven.



Landschappelijke inpassing Hazendonkseweg 27



Landschappelijke inpassing Meenthorsterweg 2

3.2. Milieuzonering

Aan de Hazendonkseweg 25 ligt een veehouderij met een veebezetting die bestaat uit: 1900 vleesvarkens, 292 zeugen, 980 gespeende biggen en 3200 legkippen (2012W0524/26-09-2012). Aan de Hazendonkseweg 31 ligt een veehouderij met een veebezetting die bestaat uit: 394 vleesvarkens, 71 vleeskalveren, 39 stuks vrouwelijk jongvee, 31 melkkoeien, 7 vleesstieren en 30 legkippen.

Geur

In de directe omgeving van Hazendonkseweg 27 liggen agrarische bedrijven en een enkele voormalige agrarische bedrijfswoning. De nieuw te bouwen burgerwoningen ontstaan door functiewisseling van de veehouderij aan de Hazendonkseweg 27/29.

Daarom krijgen de nieuwe woningen dezelfde beschermingsstatus als agrarische bedrijfswoningen. De afstand die moet worden aangehouden tussen een gebouw waarin dieren worden gehouden en de nieuwe woning is 50 meter. Deze afstand is groot genoeg om geurhinder te voorkomen.

In de huidige situatie ligt de woning aan de Hazendonkseweg 27 op een afstand van 70 meter van de dichtstbij gelegen veeschuur en 56 meter van de grens van het bouwvlak van Hazendonkseweg 31. In de huidige situatie wordt dus voldaan aan de minimaal vereiste afstand van 50 meter. In de nieuwe situatie wordt de woning teruggebouwd op een plek die dichterbij ligt. De minimaal vereiste afstand van 50 meter wordt echter nog wel gehaald.

Ten opzichte van Hazendonkseweg 25 is de situatie anders. Daar wordt in de huidige situatie niet voldaan aan de minimaal vereiste afstand. Deze is met ongeveer 14 meter veel te kort.

In de nieuwe situatie wordt de woning Hazendonkseweg 27 gesloopt en teruggebouwd op een afstand van ongeveer 50 meter vanuit de grens van het bouwperceel (en in dit geval ook de gevel van de dichtstbij gelegen stal). Daarmee wordt in de nieuwe situatie aan de minimaal vereiste afstand tot Hazendonkseweg 25 voldaan.

Fijn stof.

In de Wet luchtkwaliteit zijn normen opgenomen voor de maximale concentraties van diverse schadelijke stoffen in de lucht.

De Grenswaarden zijn:

- jaargemiddelde concentratie: 40 µg/m³;
- vierentwintig-uurgemiddelde concentratie, welke maximaal 35 keer per kalenderjaar mag worden overschreden: 50 µg/m³.

De grenswaarden gelden op gevoelige objecten (bv. Woningen).

De bewoners van de nieuw te realiseren woningen moeten beschermd worden tegen te hoge concentraties fijn stof.

De veehouderij aan de Hazendonkseweg 25 huisvest 1900 vleesvarkens, 292 zeugen, 980 gespeende biggen en 3200 legkippen.

Gelet op de aard van de veehouderij is er sprake van een relevante uitstoot naar de lucht van met name fijn stof. Daarom moet onderzocht worden wat de bijdrage van het bedrijf aan de totale concentratie fijn stof ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen zal zijn. Er is daarvoor een ISI3a berekening uitgevoerd.

In de Wet luchtkwaliteit zijn normen opgenomen voor de maximale concentraties van diverse schadelijke stoffen in de lucht.

De Grenswaarden zijn:

- jaargemiddelde concentratie: 40 µg/m³;
- vierentwintig-uurgemiddelde concentratie, welke maximaal 35 keer per kalenderjaar mag worden overschreden: 50 µg/m³.

De grenswaarden gelden op gevoelige objecten (bv. Woningen).

Te beschermen object	RD X Coord.	RD Y Coord.	Concentratie	Overschrijding
Naam:	[m]	[m]	[microgram/m ³]	[dagen]
hazendonkseweg 27	167 733	456 931	32.76	42.9
Woning A	167 735	456 981	31.84	37.6
Woning B	167 764	456 992	31.79	37.0

Geluid.

Volgens de Brochure 'bedrijven en milieuzonering' moet een afstand van 50 meter worden aangehouden tot stallen met varkens en pluimvee. Om het agrarische bedrijf niet te beperken in de ontwikkelingsmogelijkheden moet 50 meter gemeten worden vanaf de grens van het bouwvlak. Dit is dezelfde zone als bij het aspect geur moet worden aangehouden.

Deze afstand wordt gehaald.

Conclusie

Op het perceel Meenthorsterweg wordt geen gevoelige bestemming toegevoegd. Gezien het voorgaande zijn er ook voor het perceel Hazendonkseweg 27 vanuit milieutechnisch oogpunt gezien geen belemmeringen voor de uitvoering van dit plan.

3.3 Geluidhinder

Het plan voorziet in de toevoeging van 1 woning. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen akoestisch relevante wegen gelegen. Gezien de beperkte verkeersintensiteit van de omliggende wegen en de grote afstand tussen de wegen en de woningen zal worden voldaan aan de wettelijke voorkeurswaarde.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect verkeerslawaaï voor beide percelen geen belemmering vormt voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Er is geen nader akoestisch onderzoek nodig.

3.4 Luchtkwaliteit

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. Op het perceel wordt 1 woning toegevoegd. De ontwikkeling valt daarmee ruimschoots binnen de NIBM-grens. Ook zijn er volgens de monitoringsresultaten van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit geen (dreigende) overschrijdingen van de grenswaarden van de maatgevende stoffen stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) langs de wegen in de omgeving van het plangebied.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van de woning en de wijziging van het bestemmingsplan.

3.5 Externe veiligheid

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland (zie figuur) liggen geen risicobronnen in de directe omgeving van het plangebied. Over de rond het plangebied gelegen wegen worden geen relevante hoeveelheden gevaarlijke stoffen vervoerd.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan. Een nader onderzoek naar de externe veiligheidsrisico's om en nabij het plangebied is niet nodig.

3.6 Bodem

Uit het historisch onderzoek blijkt dat op de locatie een bovengrondse dieselolietank aanwezig was. Deze was gelegen buiten het bouwblok. Daarom kan geen bodemonderzoek worden gevraagd. Verder zijn geen aanwijzingen gekomen die kunnen duiden op bodemverontreiniging. Er kan dus vrijstelling worden verleend van bodemonderzoek.

Aan deze eventuele vrijstellingsregeling zit wel een risico. De bodemkwaliteitskaart is namelijk een verwachtingswaardenkaart. Hierdoor bestaat de kans dat de bodemkwaliteit op de betreffende locatie van een slechtere kwaliteit is als op basis van de bodemkwaliteitskaart verondersteld mag worden. Als de aanvrager van de planwijziging gebruik maakt van de vrijstellingsmogelijkheid, dan zijn kosten die hieruit mogelijk voortvloeien als het bouwen op verontreinigde grond, stagnatie et cetera voor rekening van de aanvrager. Dit moet ook worden doorgegeven aan de initiatiefnemer.

Conclusie

Voor de bestemmingsplanprocedure hoeft er geen bodemonderzoek worden uitgevoerd.

3.7 Water

Het plan heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding.

3.8 Soortbescherming

Het plangebied aan de locaties Hazendonkseweg 27 en Meenhosterweg 2 zijn onderzocht middels een quickscan door een adviesbureau. Daarbij is geconstateerd dat de huidige natuurwaarde niet hoog is en dat er geen vaste rust- en verblijfplaatsen van beschermde soorten aanwezig zijn in de te slopen schuur. Door de voorgenomen inrichtingsmaatregelen zullen de natuurwaarde alleen maar doen toenemen.

Conclusie

De Flora- en Faunawet vormt geen belemmering voor de voorgenomen ingreep.

3.9. Gebiedsbescherming

Het plangebied is gelegen in een EHS verbindingszone. Bij de inrichting zal daarom rekening worden gehouden met de inrichting van het plangebied. Het plangebied zal zo worden ingericht dat het kan functioneren als een stapsteen. Dit is besproken en goedgekeurd door het bevoegd gezag (provincie Gelderland)

Conclusie

De Natuurbeschermingswet en het beleidskader van de EHS vormen geen belemmering van de voorgenomen ingreep mits er wordt voldaan aan de inrichtingseisen zoals deze staan omschreven in de ruimtelijke onderbouwing.

3.10 Cultuurhistorie en Archeologie

Aan het plangebied is op de archeologische beleidsadvieskaart een middelhoge archeologische verwachting toegekend. Op het erf is een historische erflocatie gelegen, waaraan een zeer hoge verwachting voor met name archeologische resten uit de late Middeleeuwen en later is toegekend.

In de omgeving van het projectgebied (straal 250 meter) zijn geen archeologische vindplaatsen (waarnemingen en/of monumentale terreinen) bekend. Archeologische onderzoeken hebben in het verleden eveneens niet in de omgeving van het projectgebied plaatsgevonden

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot een functiewisseling van 'agrarisch' naar 'wonen'. Hiervoor zal de bestaande agrarische bebouwing worden gesloopt. Er zal een nieuwe woning worden gerealiseerd. Daarnaast zal het bestaande woongebouw opnieuw worden gerealiseerd, op een andere locatie dan voorheen.

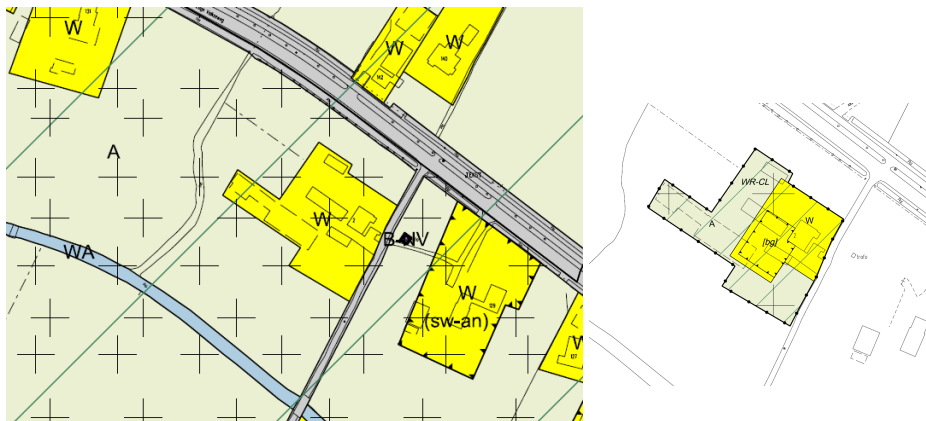
De oppervlakte van de nieuwbouw zal minder dan 5000 m² bedragen.

Nieuwbouw kan mogelijk in het plangebied aanwezige archeologische waarden verstoren. Het plangebied kent volgens de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart een middelhoge archeologische verwachting. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden.

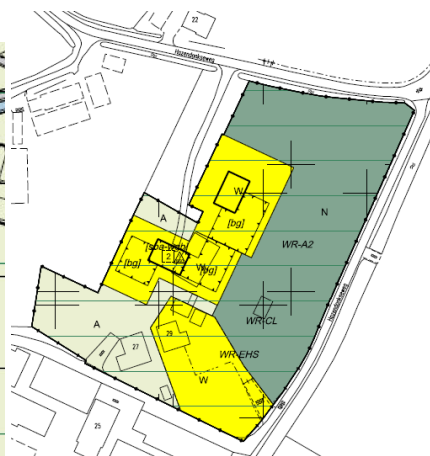
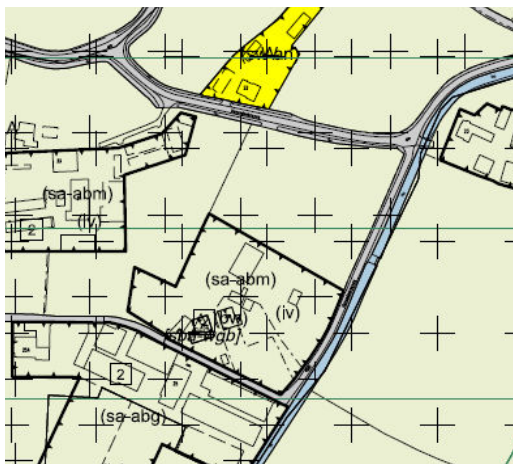
De meldingsplicht bij Onze minister, namens deze de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, van een zaak die in het plangebied wordt aangetroffen en waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat het een archeologische vondst betreft, blijft van kracht (Monumentenwet 1988, artikel 53, lid 1).

Conclusie

Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden.



Meenthorsterweg 2 - Bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 (links) en het nieuwe bestemmingsplan (rechts).



Hazendonkseweg 27 - Bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 (links) en het nieuwe bestemmingsplan (rechts).

3.2.17 Hazendonkseweg 31 te Lunteren

AANLEIDING EN ACHTERGROND

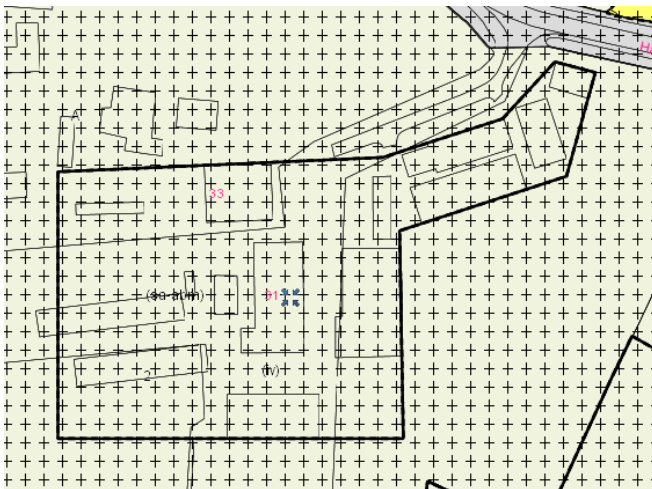
In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft de locatie Hazendonkseweg 31 te Lunteren de bestemming *Agrarisch* met de nadere aanduidingen *agrarisch bedrijf middel groot en intensieve veehouderij*. De locatie is gelegen in de reconstructiezone *verwevingsgebied*. Gebleken is dat niet alle vergunde bebouwing in het bouwvlak ligt. Het bouwvlak wordt daarom aangepast.

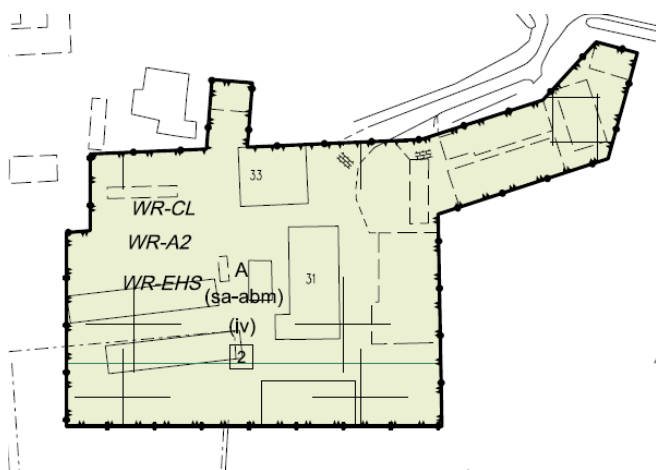
CONCLUSIE

De vorm van het bouwvlak wordt aangepast conform de vergunde situatie.

ONDERBOUWING

De locatie is globaal gelegen tussen de Hazendonkseweg aan de noordzijde, de Mispelweg aan de oostzijde en de Postweg/Mispelweg aan de zuidwestzijde. Kadastraal is de locatie bekend als Lunteren, sectie F, nummer 2788.





3.2.18 Hoge Valkseweg 80 te Lunteren

AANLEIDING EN ACHTERGROND

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft de locatie Hoge Valkseweg 80 te Lunteren de bestemming *Agrarisch* met de nadere aanduiding *agrarisch bedrijf middel groot* en *intensieve veehouderij*. De locatie is gelegen in de reconstructiezone *landbouwontwikkelingsgebied*. Er is sprake van dubbele bewoning van de bedrijfswoning. Deze dubbele bewoning is niet in het bestemmingsplan van 2012 opgenomen, omdat dit niet paste binnen de uitgangspunten voor woningsplitsing die voor dat bestemmingsplan zijn vastgesteld (15 december 2011 (VR 2011/99)).

Zoals in het daarbij behorende raadsvoorstel is vermeld bestaat er echter aanleiding om nog eens kritisch te kijken naar een bijzondere categorie van woningsplitsingen. Daarvoor is de Nota 'Generaal pardon specifieke categorie woningsplitsingen' van 22 oktober 2012 opgesteld. Het betreft woningsplitsingen waarvoor vóór de peildatum van 4 juli 1994 een samenwoningsverklaring is verleend en waarvoor geen handhavingstraject tegen de woningsplitsing heeft gelopen. Deze categorie woningsplitsingen wordt alsnog gelegaliseerd en opgenomen in het bestemmingsplan. Dat geldt ook voor de locatie Hoge Valkseweg 80 te Lunteren.

CONCLUSIE

De dubbele bewoning van de oorspronkelijke bedrijfswoning aan de Hoge Valkseweg 80 te Lunteren wordt positief bestemd. Dat betekent dat binnen de oorspronkelijke bedrijfswoning in totaal maximaal 2 wooneenheden mogen worden gerealiseerd. In het bestemmingsplan wordt de aanduiding 'woongebouw' opgenomen met de aanduiding '2' voor het maximaal aantal toegestane wooneenheden. De inhoud van de oorspronkelijke bedrijfswoning blijft daarbij ongewijzigd (in totaal maximaal 660m³). Voor het overige worden geen wijzigingen aangebracht in het bestemmingsplan voor deze locatie.

ONDERBOUWING

De locatie is globaal gelegen tussen de Valkseweg/Lage Valkseweg (N801) aan de noordzijde, de Valkse Binnenweg aan de oostzijde, de Kattenbroekerweg/Meulunterseweg aan de zuidzijde en de Kattenbroekerweg aan de westzijde. Kadastraal is de locatie bekend als Lunteren sectie A, nummers 2198, 2199, 2126, 2127



Luchtfoto huidige situatie

Voor de dubbele bewoning van de oorspronkelijke bedrijfswoning aan de Hoge Valksweg 80 te Lunteren is vóór 1994 door de gemeente Ede een samenwoningsverklaring verleend. In de Nota van uitgangspunten (15 december 2011) is beschreven dat voor het legaliseren van gesplitste woningen aansluiting is gezocht bij een juridische peildatum om te beoordelen of bestaand gebruik kan worden gelegaliseerd. Een andere datum zou namelijk tot willekeur leiden. De juridische peildatum heeft betrekking op het overgangsrecht in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van 4 juli 1994. Indien sprake is van overgangsrecht, dan kan in beginsel niet meer handhavend worden opgetreden tegen het bestaande gebruik. Vanwege het lange tijdsverloop en het feit dat handhavend optreden in beginsel niet mogelijk is, wordt het gebruik dat onder de werking van het overgangsrecht valt gelegaliseerd.

Er is sprake van overgangsrecht indien het bestaande gebruik is ontstaan vóór 4 juli 1994. Hierop bestaan twee uitzonderingen. Er is geen sprake van overgangsrecht indien het gebruik voor 4 juli 1994 is 'gewraakt' (aanschrijving) of indien een persoonsgebonden toestemming is verleend (gedogen). In de uitzonderingsgevallen bestaat het gebruik dus wel op de peildatum, maar kan vanwege de aanschrijving of het gedoogbesluit niet worden gekwalificeerd als overgangsrecht.

Op basis van het voorgaande kunnen 5 categorieën worden onderscheiden:

- a) Gebruik is ontstaan vóór 4 juli 1994 zonder toestemming en zonder aanschrijving.
- b) Gebruik is ontstaan vóór 4 juli 1994 met vooraf verleende toestemming via samenwoningsverklaring.
- c) Gebruik is ontstaan vóór 4 juli 1994 zonder toestemming maar tijdig aangeschreven (eventueel in combinatie met tijdelijke toestemming voor de betreffende bewoner).
- d) Gebruik is ontstaan na 4 juli 1994 zonder toestemming.
- e) Gebruik is ontstaan na 4 juli 1994 met samenwoningsverklaring.

Conform de Nota van uitgangspunten van 15 december 2011 was alleen categorie a gelegaliseerd in het e bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van 2012.

Aanleiding en afbakening generaal pardon

Naar aanleiding van de vele gesprekken die zijn gevoerd over woningsplitsingen, zien wij aanleiding om voor een specifieke categorie af te wijken van het bepaalde in de Nota van uitgangspunten. Het gaat daarbij om categorie b. Daarbij wordt opgemerkt dat geen andere datum voor het overgangsrecht wordt voorgesteld, maar alleen voor woningsplitsingen een uitzondering wordt gemaakt op de juridische kwalificatie of sprake is van overgangsrecht.

Diverse personen van categorie b hebben geuit dat ze het bijzonder wrang vinden dat zij buiten de boot vallen, terwijl de illegaal ontstane situaties wel worden gelegaliseerd. Zij hebben immers vooraf toestemming gevraagd en gekregen. Hoewel zij bewust waren van het tijdelijke karakter van de woningsplitsing (samenwoning), voelen zij zich onrechtvaardig behandeld. Een veel gehoord geluid is dan ook dat zij beter illegaal (zonder toestemming) hadden kunnen handelen. Dan was er immers nu een kans geweest dat het wel gelegaliseerd werd.

Doordat deze groep in het verleden eigenlijk correct heeft gehandeld door het vooraf aanvragen van een vergunning en daarbij een verklaring heeft ondertekend, wordt de situatie niet gelegaliseerd. In dit memo wordt voorgesteld om voor deze categorie een generaal pardon toe te passen en het bestaande gebruik alsnog te legaliseren in het bestemmingsplan.

De situaties waarvoor een aanschrijvingsprocedure is gestart vóór 4 juli 1994 zijn in juridisch opzicht 'gewraakt' en vallen daarmee ook niet onder het overgangsrecht. Deze gevallen zijn ook niet gelegaliseerd in het bestemmingsplan van 2012. Voor deze groep kan ook de vraag naar rechtvaardigheid worden gesteld. De illegaal ontstane situaties waartegen geen aanschrijvingsprocedure is gestart zijn namelijk wel gelegaliseerd. Het enige verschil is dus het handhavingstraject in het verleden. Naar

onze mening moet en kan hierbij een onderscheid worden gemaakt tussen de voorgaande categorie waarbij de eigenaar vooraf toestemming heeft gevraagd. De situatie waarbij illegaal gebruik in het verleden is aangeschreven (eventueel in combinatie met een tijdelijke gedoogtoestemming) komt daarmee niet in aanmerking voor een generaal pardon (categorie c).



Nieuwe situatie bestemmingsplan met aanduiding woongebouw, aantal wooneenheden (2) en inhoud woning.

3.2.19 Hoofdweg 191 te Ederveen

AANLEIDING EN ACHTERGROND

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft de locatie Hoofdweg 191 te Ederveen de bestemming *Agrarisch* met de aanduiding *agrarisch bedrijf groot en intensieve veehouderij*. De locatie is gelegen in de reconstructiezone *verwevingsgebied*. Er is sprake van dubbele bewoning van de bedrijfswoning. Deze dubbele bewoning is niet in het bestemmingsplan van 2012 opgenomen, omdat dit niet paste binnen de uitgangspunten voor woningsplitsing die voor dat bestemmingsplan zijn vastgesteld (15 december 2011 (VR 2011/99)).

Zoals in het daarbij behorende raadsvoorstel is vermeld bestaat er echter aanleiding om nog eens kritisch te kijken naar een bijzondere categorie van woningsplitsingen. Daarvoor is de Nota 'Generaal pardon specifieke categorie woningsplitsingen' van 22 oktober 2012 opgesteld. Het betreft woningsplitsingen waarvoor vóór de peildatum van 4 juli 1994 een samenwoningsverklaring is verleend en waarvoor geen handhavingstraject tegen de woningsplitsing heeft gelopen. Deze categorie woningsplitsingen wordt alsnog gelegaliseerd en opgenomen in het bestemmingsplan. Dat geldt ook voor de locatie Hoofdweg 191 te Ederveen.

CONCLUSIE

De dubbele bewoning van de oorspronkelijke bedrijfswoning wordt positief bestemd. Dat betekent dat binnen de oorspronkelijke bedrijfswoning in totaal maximaal 2 wooneenheden mogen worden gerealiseerd. In het bestemmingsplan wordt de aanduiding 'woongebouw' opgenomen met de aanduiding '2' voor het maximaal aantal toegestane wooneenheden. De inhoud van de oorspronkelijke woning blijft daarbij ongewijzigd (in totaal maximaal 660m³). Voor het overige worden geen wijzigingen aangebracht in het bestemmingsplan voor deze locatie.

ONDERBOUWING

De locatie ligt even ten westen van het dorp Ederveen, en is globaal gelegen tussen de Brinklanderweg aan de noordzijde, de Hoofdweg aan de oostzijde, de Schras aan de zuidzijde en de Munnikeweg aan de westzijde. Kadastraal is het perceel bekend als Ede sectie G nummer 1762.



Luchtfoto huidige situatie

Voor de dubbele bewoning van de oorspronkelijke bedrijfswoning is vóór 1994 door de gemeente Ede een samenwoningsverklaring verleend. In de Nota van uitgangspunten (15 december 2011) is beschreven dat voor het legaliseren van gesplitste woningen aansluiting is gezocht bij een juridische peildatum om te beoordelen of bestaand gebruik kan worden gelegaliseerd. Een andere datum zou namelijk tot willekeur lei-

den. De juridische peildatum heeft betrekking op het overgangsrecht in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van 4 juli 1994. Indien sprake is van overgangsrecht, dan kan in beginsel niet meer handhavend worden opgetreden tegen het bestaande gebruik. Vanwege het lange tijdsverloop en het feit dat handhavend optreden in beginsel niet mogelijk is, wordt het gebruik dat onder de werking van het overgangsrecht valt gelegaliseerd.

Er is sprake van overgangsrecht indien het bestaande gebruik is ontstaan vóór 4 juli 1994. Hierop bestaan twee uitzonderingen. Er is geen sprake van overgangsrecht indien het gebruik voor 4 juli 1994 is 'gewraakt' (aanschrijving) of indien een persoonsgebonden toestemming is verleend (gedogen). In de uitzonderingsgevallen bestaat het gebruik dus wel op de peildatum, maar kan vanwege de aanschrijving of het gedoogbesluit niet worden gekwalificeerd als overgangsrecht.

Op basis van het voorgaande kunnen 5 categorieën worden onderscheiden:

- a) Gebruik is ontstaan vóór 4 juli 1994 zonder toestemming en zonder aanschrijving.
- b) Gebruik is ontstaan vóór 4 juli 1994 met *vooraf* verleende toestemming via samenwoningsverklaring.
- c) Gebruik is ontstaan vóór 4 juli 1994 zonder toestemming maar tijdig aangeschreven (eventueel in combinatie met tijdelijke toestemming voor de betreffende bewoner).
- d) Gebruik is ontstaan na 4 juli 1994 zonder toestemming.
- e) Gebruik is ontstaan na 4 juli 1994 met samenwoningsverklaring.

Conform de Nota van uitgangspunten van 15 december 2011 was alleen categorie a gelegaliseerd in het e bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van 2012.

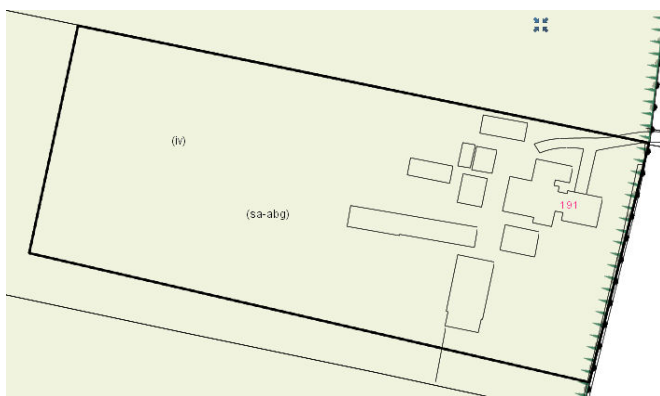
Aanleiding en afbakening generaal pardon

Naar aanleiding van de vele gesprekken die zijn gevoerd over woningsplitsingen, zien wij aanleiding om voor een specifieke categorie af te wijken van het bepaalde in de Nota van uitgangspunten. Het gaat daarbij om categorie b. Daarbij wordt opgemerkt dat geen andere datum voor het overgangsrecht wordt voorgesteld, maar alleen voor woningsplitsingen een uitzondering wordt gemaakt op de juridische kwalificatie of sprake is van overgangsrecht.

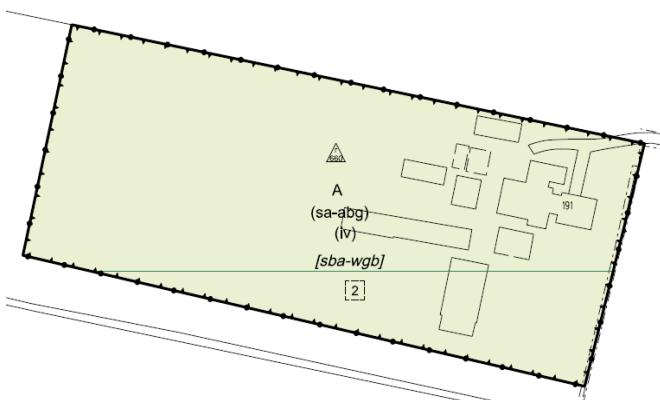
Diverse personen van categorie b hebben geuit dat ze het bijzonder wrang vinden dat zij buiten de boot vallen, terwijl de illegaal ontstane situaties wel worden gelegaliseerd. Zij hebben immers *vooraf* toestemming gevraagd en gekregen. Hoewel zij bewust waren van het tijdelijke karakter van de woningsplitsing (samenwoning), voelen zij zich onrechtvaardig behandeld. Een veel gehoord geluid is dan ook dat zij beter illegaal (zonder toestemming) hadden kunnen handelen. Dan was er immers nu een kans geweest dat het wel gelegaliseerd werd.

Doordat deze groep in het verleden eigenlijk correct heeft gehandeld door het *vooraf* aanvragen van een vergunning en daarbij een verklaring heeft ondertekend, wordt de situatie niet gelegaliseerd. In dit memo wordt voorgesteld om voor deze categorie een generaal pardon toe te passen en het bestaande gebruik alsnog te legaliseren in het bestemmingsplan.

De situaties waarvoor een aanschrijvingsprocedure is gestart vóór 4 juli 1994 zijn in juridisch opzicht 'gewraakt' en vallen daarmee ook niet onder het overgangsrecht. Deze gevallen zijn ook niet gelegaliseerd in het bestemmingsplan van 2012. Voor deze groep kan ook de vraag naar rechtvaardigheid worden gesteld. De illegaal ontstane situaties waartegen geen aanschrijvingsprocedure is gestart zijn namelijk wel gelegaliseerd. Het enige verschil is dus het handhavingstraject in het verleden. Naar onze mening moet en kan hierbij een onderscheid worden gemaakt tussen de voorgaande categorie waarbij de eigenaar *vooraf* toestemming heeft gevraagd. De situatie waarbij illegaal gebruik in het verleden is aangeschreven (eventueel in combinatie met een tijdelijke gedoogtoestemming) komt daarmee niet in aanmerking voor een generaal pardon (categorie c).



Situatie bestemmingsplan 2012



Nieuwe situatie

3.2.20 Klomperweg 104-108 te Lunteren

AANLEIDING EN ACHTERGROND

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft de locatie Klomperweg 104-108 te Lunteren twee bestemmingen, te weten de bestemming 'Wonen' met de nadere aanduiding '*kleinschalig kamperen*' en de aanduiding '*agrarische nevenactiviteiten*'. Tevens heeft een deel van de locatie de bestemming 'Bedrijf'. De locatie is gelegen in de reconstructiezone *landbouwontwikkelingsgebied*. Voor de locatie zijn bestemmingen opgenomen die niet in overeenstemming zijn met de feitelijke, al lang aanwezige situatie op het perceel. Deze wordt daarom aangepast conform de huidige vergunde situatie en het overgangsrecht.

CONCLUSIE

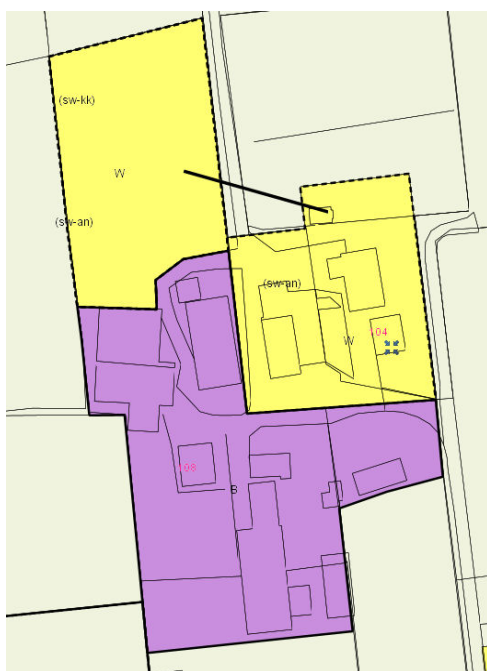
Er worden twee bestemmingsvlakken voor 'bedrijf' opgenomen. Tevens wordt de bestaande minicamping aangeduid. Het bouwvlak wordt aangepast conform de eigendomssituatie.

ONDERBOUWING

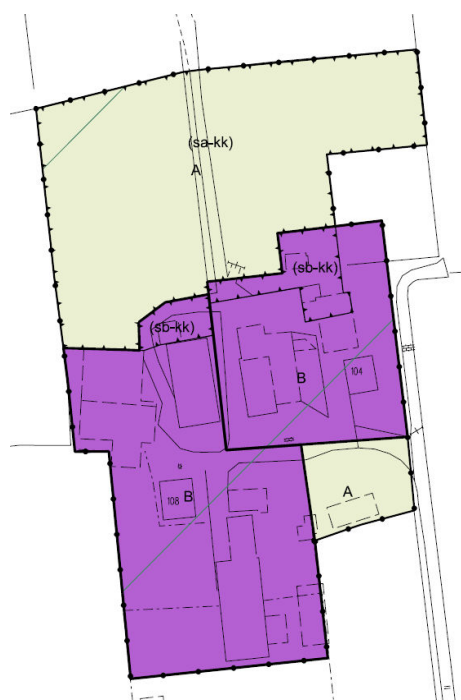
De locatie is gelegen even ten zuidwesten van het dorp Lunteren, en ligt globaal tussen de Postweg en bedrijventerrein De Stroet aan de noordzijde, de Westzoom aan de oostzijde, de Klomperweg aan de zuidzijde en het Hullerpad en de A30 aan de westzijde. Kadastraal is de locatie bekend als Lunteren, sectie K, nummers 5924, 6568 en 5309.



Ligging locatie huidige situatie



Verbeelding bestemmingsplan 2012



situatie nieuwe bestemmingsplan

3.2.21 Koperensteeg 5 te Wekerom

AANLEIDING EN ACHTERGROND

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 2012 heeft het perceel de bestemming *Bedrijf*, met de nadere aanduiding '*bouwbedrijf*'. De locatie is gelegen in de reconstructiezone '*verwevingsgebied*'. De eigenaar heeft aangegeven dat de huidige aanduiding niet overeenstemt met de bestaande activiteiten op het perceel, zoals puinbreken.

CONCLUSIE

In dit geval is de opgenomen aanduiding niet voldoende om de bestaande bedrijfsactiviteiten toe te staan. In het bestemmingsplan wordt de aanduiding '*Specifieke vorm van bedrijf-bouwbedrijf*' gewijzigd in '*Specifieke vorm van bedrijf-sloopbedrijf*'.

ONDERBOUWING

Het perceel Koperensteeg 5 te Wekerom ligt even ten westen van het dorp Wekerom, en is globaal gelegen tussen Kadastraal is de locatie bekend als Ede, Sectie B, nummers 4861, 5100, 5101, 5102, 5393, 5394 (gedeeltelijk) en 5396.

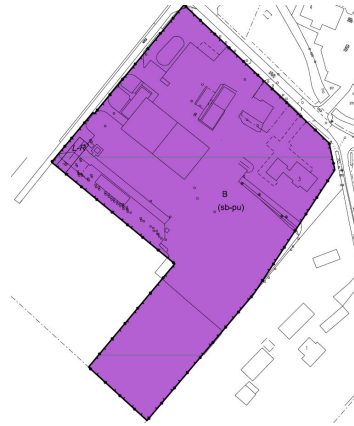


Luchtfoto bestaande situatie

In het bestemmingsplan van 1994 had het perceel al een niet-agrarische bedrijfsbestemming. Op het perceel mocht er zelfs een autosloopbedrijf gevestigd zijn. Bij de behandeling van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 2011 en 2012 is geconstateerd dat deze functie niet meer aanwezig was en is ervoor gekozen om een reguliere bedrijfsbestemming op te nemen met de aanduiding '*bouwbedrijf*' omdat het hier om een flink bedrijf gaat. Bij dit bestemmingsplan is op aanvraag van de eigenaar beoordeeld of deze aanduiding toereikend is. Dit is niet het geval. De vraag is of een sloopbedrijf op deze locatie aanwezig kan zijn. Gelet op het feit dat er altijd een autosloopbedrijf aanwezig kon zijn en daarnaast ook de milieuvergunningen verleend zijn, kan worden geconcludeerd dat in dit geval het aanpassen van de aanduiding ruimtelijk aanvaardbaar is.



Agrarisch Buitengebied 2012



nieuwe situatie

3.2.22 Kraatsweg 80 te Harskamp

AANLEIDING EN ACHTERGROND

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft de locatie Kraatsweg 80 te Harskamp de bestemming *Agrarisch* met de aanduiding '*intensieve veehouderij*' en '*agrarisch bedrijf-groot*'. De locatie is gelegen in de reconstructiezone 'verweingsgebied'. Zoals in het daarbij behorende raadsvoorstel is vermeld bestaat er echter aanleiding om nog eens kritisch te kijken naar een bijzondere categorie van woningsplitsingen. Daarvoor is de Nota 'Generaal pardon specifieke categorie woningsplitsingen' van 22 oktober 2012 opgesteld. Het betreft woningsplitsingen waarvoor vóór de peildatum van 4 juli 1994 een samenwoningsverklaring is verleend en waarvoor geen handhavingstraject tegen de woningsplitsing heeft gelopen. Deze categorie woningsplitsingen wordt alsnog gelegaliseerd en opgenomen in het bestemmingsplan. Dat geldt ook voor de locatie Kraatsweg 80 te Harskamp.

CONCLUSIE

De dubbele bewoning van de oorspronkelijke bedrijfswoning wordt positief bestemd. Dat betekent dat binnen de oorspronkelijke bedrijfswoning in totaal maximaal 2 wooneenheden mogen worden gerealiseerd. In het bestemmingsplan wordt de aanduiding 'woongebouw' opgenomen met de aanduiding '2' voor het maximaal aantal toegestane wooneenheden. De inhoud van de oorspronkelijke woning blijft daarbij ongewijzigd (in totaal maximaal 910m³ vergund). Voor het overige worden geen wijzigingen aangebracht in het bestemmingsplan voor deze locatie.

ONDERBOUWING

De locatie is gelegen even ten noorden van het dorp Harskamp, tussen de Braeckweg aan de noordzijde, de Harderwijkerweg aan de oostzijde, de Pijnenburgweg aan de zuidzijde en de Stroe Allee aan de westzijde. Kadastraal is de locatie bekend als Otterlo, sectie G, nummers 2475 en 2476.



Ligging locatie huidige situatie

Voor de dubbele bewoning van de oorspronkelijke bedrijfswoning is vóór 1994 door de gemeente Ede een samenwoningsverklaring verleend. In de Nota van uitgangspunten (15 december 2011) is beschreven dat voor het legaliseren van gesplitste woningen aansluiting is gezocht bij een juridische peildatum om te beoordelen of bestaand gebruik kan worden gelegaliseerd. Een andere datum zou namelijk tot willekeur leiden. De juridische peildatum heeft betrekking op het overgangsrecht in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van 4 juli 1994. Indien sprake is van overgangsrecht, dan kan in beginsel niet meer handhavend worden opgetreden tegen het bestaande gebruik. Vanwege het lange tijdsverloop en het feit dat handhavend optreden

in beginsel niet mogelijk is, wordt het gebruik dat onder de werking van het overgangsrecht valt gelegaliseerd.

Er is sprake van overgangsrecht indien het bestaande gebruik is ontstaan vóór 4 juli 1994. Hierop bestaan twee uitzonderingen. Er is geen sprake van overgangsrecht indien het gebruik voor 4 juli 1994 is 'gewraakt' (aanschrijving) of indien een persoonsgebonden toestemming is verleend (gedogen). In de uitzonderingsgevallen bestaat het gebruik dus wel op de peildatum, maar kan vanwege de aanschrijving of het gedoogbesluit niet worden gekwalificeerd als overgangsrecht.

Op basis van het voorgaande kunnen 5 categorieën worden onderscheiden:

- a) Gebruik is ontstaan vóór 4 juli 1994 zonder toestemming en zonder aanschrijving.
- b) Gebruik is ontstaan vóór 4 juli 1994 met vooraf verleende toestemming via samenwoningsverklaring.
- c) Gebruik is ontstaan vóór 4 juli 1994 zonder toestemming maar tijdig aangeschreven (eventueel in combinatie met tijdelijke toestemming voor de betreffende bewoner).
- d) Gebruik is ontstaan na 4 juli 1994 zonder toestemming.
- e) Gebruik is ontstaan na 4 juli 1994 met samenwoningsverklaring.

Conform de Nota van uitgangspunten van 15 december 2011 was alleen categorie a gelegaliseerd in het e bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van 2012.

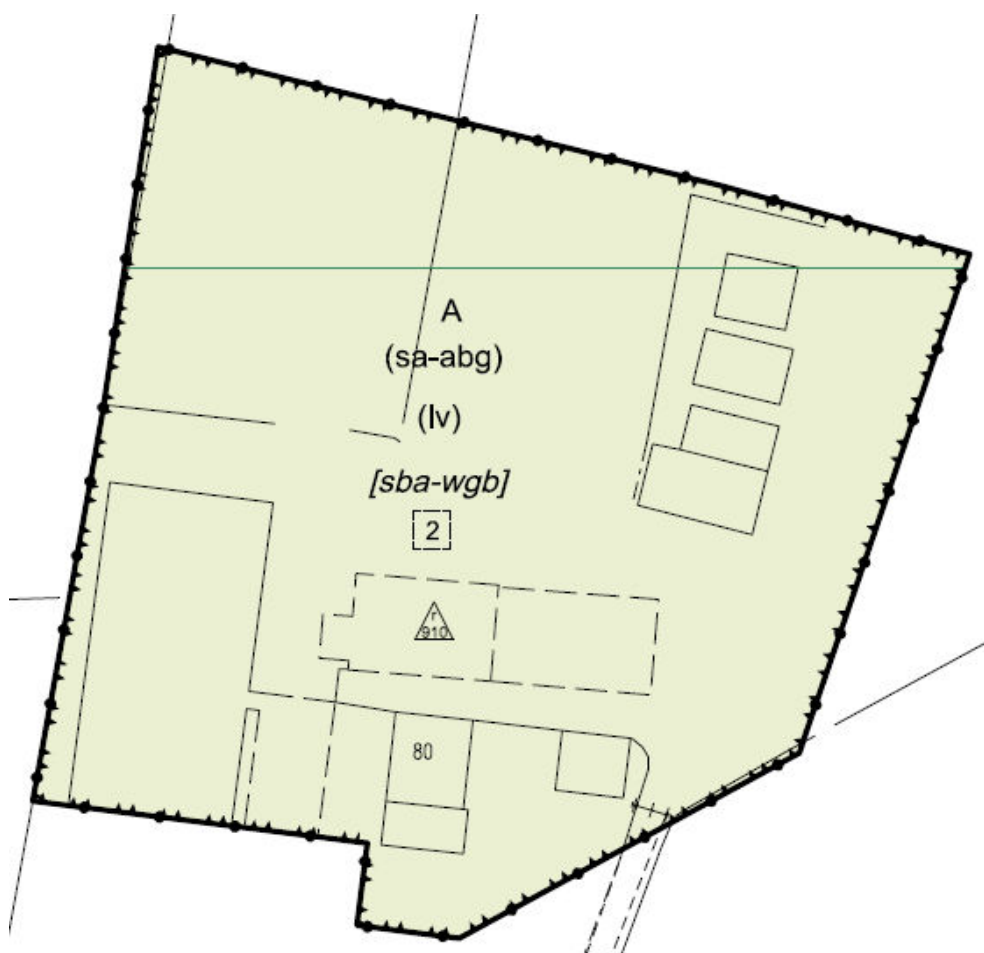
Aanleiding en afbakening generaal pardon

Naar aanleiding van de vele gesprekken die zijn gevoerd over woningsplitsingen, zien wij aanleiding om voor een specifieke categorie af te wijken van het bepaalde in de Nota van uitgangspunten. Het gaat daarbij om categorie b. Daarbij wordt opgemerkt dat geen andere datum voor het overgangsrecht wordt voorgesteld, maar alleen voor woningsplitsingen een uitzondering wordt gemaakt op de juridische kwalificatie of sprake is van overgangsrecht.

Diverse personen van categorie b hebben geuit dat ze het bijzonder wrang vinden dat zij buiten de boot vallen, terwijl de illegaal ontstane situaties wel worden gelegaliseerd. Zij hebben immers vooraf toestemming gevraagd en gekregen. Hoewel zij bewust waren van het tijdelijke karakter van de woningsplitsing (samenwoning), voelen zij zich onrechtvaardig behandeld. Een veel gehoord geluid is dan ook dat zij beter illegaal (zonder toestemming) hadden kunnen handelen. Dan was er immers nu een kans geweest dat het wel gelegaliseerd werd.

Doordat deze groep in het verleden eigenlijk correct heeft gehandeld door het vooraf aanvragen van een vergunning en daarbij een verklaring heeft ondertekend, wordt de situatie niet gelegaliseerd. In dit memo wordt voorgesteld om voor deze categorie een generaal pardon toe te passen en het bestaande gebruik alsnog te legaliseren in het bestemmingsplan.

De situaties waarvoor een aanschrijvingsprocedure is gestart vóór 4 juli 1994 zijn in juridisch opzicht 'gewraakt' en vallen daarmee ook niet onder het overgangsrecht. Deze gevallen zijn ook niet gelegaliseerd in het bestemmingsplan van 2012. Voor deze groep kan ook de vraag naar rechtvaardigheid worden gesteld. De illegaal ontstane situaties waartegen geen aanschrijvingsprocedure is gestart zijn namelijk wel gelegaliseerd. Het enige verschil is dus het handhavingstraject in het verleden. Naar onze mening moet en kan hierbij een onderscheid worden gemaakt tussen de voorgaande categorie waarbij de eigenaar vooraf toestemming heeft gevraagd. De situatie waarbij illegaal gebruik in het verleden is aangeschreven (eventueel in combinatie met een tijdelijke gedoogtoestemming) komt daarmee niet in aanmerking voor een generaal pardon (categorie c).



Nieuwe situatie met aanduiding woongebouw, maximaal aantal wooneenheden (2) en maximale inhoudsmaat.

3.2.23 Krommesteeg 36 te Bennekom

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 2012 heeft het perceel de bestemming *Agrarisch*, met de nadere aanduiding *'agrarisch bedrijf-groot en 'paardenhouderij'*. De locatie is gelegen in de reconstructiezone *'verwevingsgebied'*. Er is sprake van dubbele bewoning van de bedrijfswoning. Deze dubbele bewoning is niet in het bestemmingsplan van 2012 opgenomen, omdat dit niet paste binnen de uitgangspunten voor woningsplitsing die voor dat bestemmingsplan zijn vastgesteld (15 december 2011 (VR 2011/99).

Zoals in het daarbij behorende raadsvoorstel is vermeld bestaat er echter aanleiding om nog eens kritisch te kijken naar een bijzondere categorie van woningsplitsingen. Daarvoor is de Nota 'Generaal pardon specifieke categorie woningsplitsingen' van 22 oktober 2012 opgesteld. Het betreft woningsplitsingen waarvoor vóór de peildatum van 4 juli 1994 een samenwoningsverklaring is verleend en waarvoor geen handhavingstraject tegen de woningsplitsing heeft gelopen. Deze categorie woningsplitsingen wordt alsnog gelegaliseerd en opgenomen in het bestemmingsplan. Dat geldt ook voor de locatie Krommesteeg 36 te Bennekom.

CONCLUSIE

De dubbele bewoning van de oorspronkelijke bedrijfswoning wordt positief bestemd. Dat betekent dat binnen de oorspronkelijke bedrijfswoning in totaal maximaal 2 wooneenheden mogen worden gerealiseerd. In het bestemmingsplan wordt de aanduiding *'woongebouw'* opgenomen met de aanduiding *'2'* voor het maximaal aantal toegestane wooneenheden. De inhoud van de oorspronkelijke woning blijft daarbij ongewijzigd (in totaal maximaal 660m³). Voor het overige worden geen wijzigingen aangebracht in het bestemmingsplan voor deze locatie.

ONDERBOUWING

De locatie Krommesteeg 36 te Bennekom is gelegen ten westen van het dorp Bennekom, en ligt tussen de Maanderdijk aan de noordzijde, de Harnsesteeg aan de oostzijde, de Langesteeg aan de zuidzijde en de Dijkgraaf aan de westzijde. Kadastraal is de locatie bekend als Bennekom, sectie F, nummer 1442.



Ligging perceel huidige situatie

Voor de dubbele bewoning van de oorspronkelijke bedrijfswoning is vóór 1994 door de gemeente Ede een samenwoningsverklaring verleend. In de Nota van uitgangspunten (15 december 2011) is beschreven dat voor het legaliseren van gesplitste woningen aansluiting is gezocht bij een juridische peildatum om te beoordelen of bestaand gebruik kan worden gelegaliseerd. Een andere datum zou namelijk tot willekeur leiden. De juridische peildatum heeft betrekking op het overgangsrecht in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van 4 juli 1994. Indien sprake is van overgangs-

recht, dan kan in beginsel niet meer handhavend worden opgetreden tegen het bestaande gebruik. Vanwege het lange tijdsverloop en het feit dat handhavend optreden in beginsel niet mogelijk is, wordt het gebruik dat onder de werking van het overgangsrecht valt gelegaliseerd.

Er is sprake van overgangsrecht indien het bestaande gebruik is ontstaan vóór 4 juli 1994. Hierop bestaan twee uitzonderingen. Er is geen sprake van overgangsrecht indien het gebruik voor 4 juli 1994 is 'gewraakt' (aanschrijving) of indien een persoonsgebonden toestemming is verleend (gedogen). In de uitzonderingsgevallen bestaat het gebruik dus wel op de peildatum, maar kan vanwege de aanschrijving of het gedoogbesluit niet worden gekwalificeerd als overgangsrecht.

Op basis van het voorgaande kunnen 5 categorieën worden onderscheiden:

- f) Gebruik is ontstaan vóór 4 juli 1994 zonder toestemming en zonder aanschrijving.
- g) Gebruik is ontstaan vóór 4 juli 1994 met *vooraf* verleende toestemming via samenwoningsverklaring.
- h) Gebruik is ontstaan vóór 4 juli 1994 zonder toestemming maar tijdig aangeschreven (eventueel in combinatie met tijdelijke toestemming voor de betreffende bewoner).
- i) Gebruik is ontstaan na 4 juli 1994 zonder toestemming.
- j) Gebruik is ontstaan na 4 juli 1994 met samenwoningsverklaring.

Conform de Nota van uitgangspunten van 15 december 2011 was alleen categorie a gelegaliseerd in het e bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van 2012.

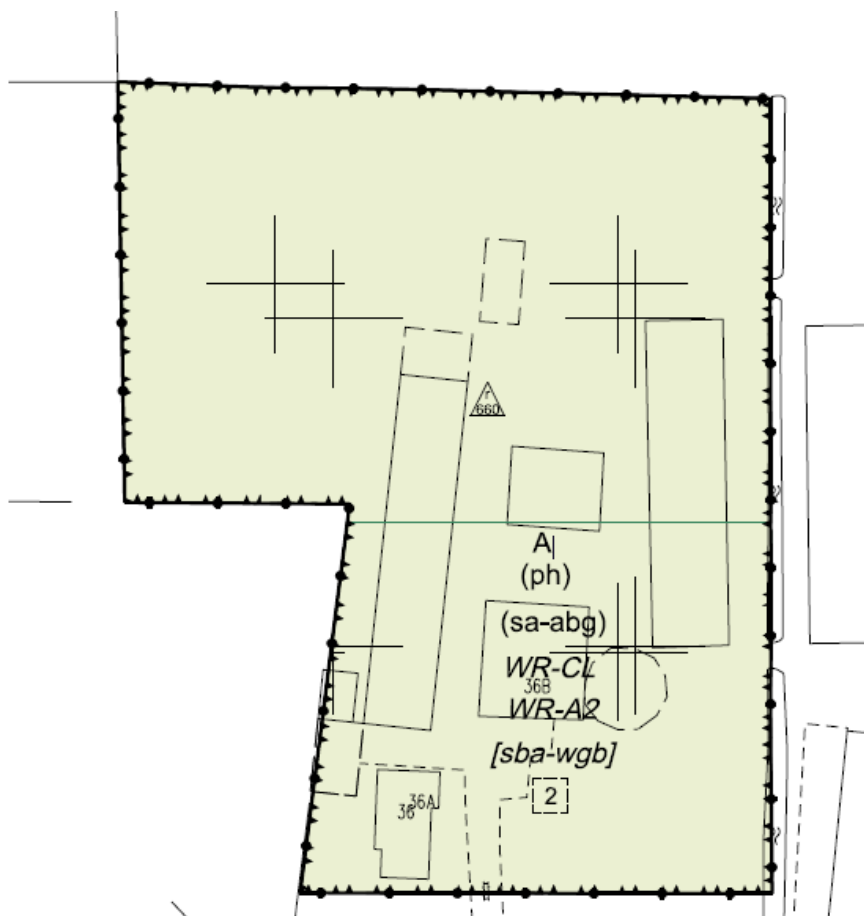
Aanleiding en afbakening generaal pardon

Naar aanleiding van de vele gesprekken die zijn gevoerd over woningsplitsingen, zien wij aanleiding om voor een specifieke categorie af te wijken van het bepaalde in de Nota van uitgangspunten. Het gaat daarbij om categorie b. Daarbij wordt opgemerkt dat geen andere datum voor het overgangsrecht wordt voorgesteld, maar alleen voor woningsplitsingen een uitzondering wordt gemaakt op de juridische kwalificatie of sprake is van overgangsrecht.

Diverse personen van categorie b hebben geuit dat ze het bijzonder wrang vinden dat zij buiten de boot vallen, terwijl de illegaal ontstane situaties wel worden gelegaliseerd. Zij hebben immers *vooraf* toestemming gevraagd en gekregen. Hoewel zij bewust waren van het tijdelijke karakter van de woningsplitsing (samenwoning), voelen zij zich onrechtvaardig behandeld. Een veel gehoord geluid is dan ook dat zij beter illegaal (zonder toestemming) hadden kunnen handelen. Dan was er immers nu een kans geweest dat het wel gelegaliseerd werd.

Doordat deze groep in het verleden eigenlijk correct heeft gehandeld door het *vooraf* aanvragen van een vergunning en daarbij een verklaring heeft ondertekend, wordt de situatie niet gelegaliseerd. In dit memo wordt voorgesteld om voor deze categorie een generaal pardon toe te passen en het bestaande gebruik alsnog te legaliseren in het bestemmingsplan.

De situaties waarvoor een aanschrijvingsprocedure is gestart vóór 4 juli 1994 zijn in juridisch opzicht 'gewraakt' en vallen daarmee ook niet onder het overgangsrecht. Deze gevallen zijn ook niet gelegaliseerd in het bestemmingsplan van 2012. Voor deze groep kan ook de vraag naar rechtvaardigheid worden gesteld. De illegaal ontstane situaties waartegen geen aanschrijvingsprocedure is gestart zijn namelijk wel gelegaliseerd. Het enige verschil is dus het handhavingstraject in het verleden. Naar onze mening moet en kan hierbij een onderscheid worden gemaakt tussen de voorgaande categorie waarbij de eigenaar *vooraf* toestemming heeft gevraagd. De situatie waarbij illegaal gebruik in het verleden is aangeschreven (eventueel in combinatie met een tijdelijke gedoogtoestemming) komt daarmee niet in aanmerking voor een generaal pardon (categorie c).



Nieuwe situatie met aanduiding woongebouw, maximaal aantal wooneenheden (2) en inhoudsmaat.

3.2.24 Lage Valkseweg 36 te Wekerom

AANLEIDING EN ACHTERGROND

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Lage Valkseweg 36 de bestemming *Agrarisch* met de aanduiding 'agrarisch bedrijf middelgroot'. Op het perceel zijn geen bedrijfswoningen toegestaan. Het perceel is gelegen in de reconstructiezone 'landbouwontwikkelingsgebied'.

Initiatiefnemer wil gebruik maken van wijzigingsbevoegdheid 3.8.1 van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied. Met deze wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om, onder bepaalde voorwaarden, de vorm van het bouwvlak te wijzigen.

Door het wijzigen van de vorm is het mogelijk de bebouwing vanuit bedrijfsmatig oogpunt efficiënter te situeren. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van 5.000 m². De oppervlakte van het bouwvlak blijft ongewijzigd. Vanwege de vormverandering van het bouwvlak valt er aan de oostzijde bestaande bebouwing buiten het bouwvlak. Deze bebouwing wordt gesloopt.

Tevens wenst men een bedrijfswoning op het perceel te bouwen.

CONCLUSIE

Het plan voldoet aan de randvoorwaarden uit wijzigingsbevoegdheid 3.8.1 van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied. De vorm van het bouwvlak wordt gewijzigd. Omdat het bedrijf een volwaardig agrarisch bedrijf is, wordt het mogelijk om op het perceel een bedrijfswoning te bouwen.

ONDERBOUWING

De locatie is gelegen ten noordwesten van het dorp Wekerom, en is globaal gelegen tussen de Blaakweg aan de noordzijde, de Willinkhuizersteeg aan de oostzijde, de Koperensteeg aan de zuidzijde en de Westenengseweg aan de westzijde. Kadastraal is de locatie bekend als Ede sectie B, nummer 5316.



Luchtfoto huidige situatie

3.1 Bedrijfsplan

Gemeente Ede heeft beleid in voorbereiding met betrekking tot het toevoegen van een bedrijfswoning bij een perceel waar dit voorheen niet was toegestaan. Een memo met betrekking tot dit onderwerp is juni 2013 in de raad besproken. De verwachting is dat deze memo medio 2014 wordt vastgesteld.

In de memo wordt gesteld dat bij het toestaan van een 'eerste' bedrijfswoning met name de volwaardigheid van het agrarische bedrijf het toetsingscriterium is. Ook wordt gekeken naar het werken met levende have en/of gevoelige teelten.

De volwaardigheid van een bedrijf wordt in Ede vooralsnog getoetst aan de hoeveelheid NGE (Nederlandse Grootte Eenheid). In het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied wordt een norm van 70 NGE gegeven voor volwaardigheid.

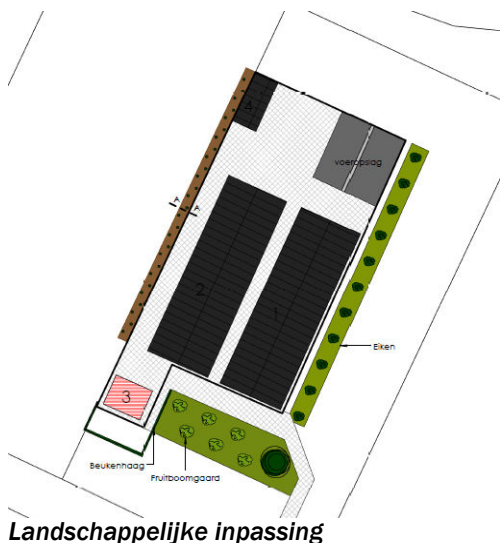
Het bedrijf omvat op dit moment 486 vleeskalveren, 4 vlees- en/of weidekoeien, 18 stuks jongvee en 18 melk- en/of kalfkoeien. Daarmee omvat het bedrijf in de huidige situatie 95,6 NGE. Het bedrijf wil doorgroeien naar ongeveer de dubbele omvang (972 vleeskalveren). De omvang wordt daarmee minimaal 140 NGE. Het plan voldoet aan het criterium voor volwaardigheid en daarmee aan de voorwaarden die gesteld worden in de door de raad vast te stellen memo.

3.2 Landschappelijke inpassing

Het plan omvat onder andere de landschappelijke inpassing van het perceel. Het inrichtingsplan voor het perceel is getoetst aan de randvoorwaarden van het *beeldkwaliteitsplan Buitengebied Ede*.

Er wordt compact gebouwd en het perceel wordt aan de west- zuid- en oostzijde vrij fors ingepast. Dit gebeurt op een streekeigen wijze. Ook is rekening gehouden met de naastgelegen woningen. De bedrijfswoning zorgt voor een goede overgang naar de grotere bedrijfsschuren.

Het plan voldoet aan de randvoorwaarden van het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede. De landschappelijke inpassing voor het perceel zal worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Hieronder is de landschappelijke inrichting weergegeven.



3.3 Milieuzonering

Er liggen geen bedrijven van derden in de directe omgeving die door het toevoegen van de woning extra worden belemmerd.

Evenmin liggen aan de westzijde woningen of andere gevoelige objecten waarvan het woon- en leefklimaat onaanvaardbaar kan worden verslechterd door het verschuiven van het bouwvlak.

Vanuit milieutechnisch oogpunt bezien zijn er geen belemmeringen voor het toevoegen van een woning en het verschuiven van het bouwvlak in westelijke richting.

3.4 Luchtkwaliteit

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan en realisatie van één bedrijfswoning.

3.5 Geluid a.g.v. verkeer

Een woning, ook een agrarische bedrijfswoning, is geluidgevoelig in de zin van de Wet geluidhinder en omdat het een nieuwe bestemming is, is dit tevens een nieuwe situatie in het kader van de Wet geluidhinder

De locatie is gelegen aan de relatief drukke Lage Valkseweg en is daarmee binnen de geluidszone van deze weg gelegen. Onderzoek naar de geluidsbelasting is noodzakelijk. De Lage Valkseweg is buitenstedelijke weg met een wettelijke rijsnelheid van 80 km/uur.

Uit een indicatieve berekening blijkt dat de voorkeurswaarde contour van 48 dB ver over de bedrijfsbebouwing is gelegen en de 53 dB contour ongeveer reikt tot aan de bedrijfsbebouwing. In buitenstedelijk gebied kan voor woningen een hogere waarde verleend worden tot 53 dB en voor agrarische bedrijfswoningen kan een hogere waarde tot 58 dB verleend worden. Aangezien het hier om een agrarische bedrijfswoning gaat, is het derhalve mogelijk een hogere waarde dan 53 dB te verlenen. Onderstaande figuur geeft een indicatie van de ligging van de contouren. Er is nader onderzoek nodig naar de exacte geluidsbelasting op de bedrijfswoning. Tevens zal een hogere waarde procedure gevoerd moeten worden, parallel aan de bestemmingsplan-procedure.

Conclusie

De nieuwe agrarische bedrijfswoning aan de Lage Valkseweg is een nieuwe geluidgevoelige bestemming in de zin van de wet geluidhinder. De locatie is gelegen binnen de geluidzone van de Lage Valkseweg. Uit indicatieve berekeningen blijkt dat niet voldaan kan worden aan de voorkeurswaarde en een hogere waarde noodzakelijk zal zijn.

Het aspect verkeerslawaaï vormt geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan, maar nader akoestische onderzoek is nog wel nodig, evenals het doorlopen van een hogere waarde procedure. Deze hogere waarde procedure wordt gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure in gang gezet.

3.6 Externe veiligheid

De locatie aan de Lage Valkseweg is niet binnen een invloedsgebied van een risicobron gelegen. In de nabijheid zijn geen risicobronnen aanwezig. Externe veiligheid vormt geen knelpunt voor de realisatie van het plan.

3.7 Bodem

De planwijziging voorziet onder andere in de realisatie van een dienstwoning. De dienstwoning geldt als een gevoelig gebruik, waarvoor een bodemtoets noodzakelijk is.

Het plangebied is gelegen in een gebied waar op basis van de bodemkwaliteitskaart vrijstelling verleend kan worden van de bodemonderzoeksplicht. Voorwaarde voor de vrijstelling is wel dat er geen aanwijzingen zijn die duiden op de aanwezigheid van bodemvervuiling.

Uit de milieuvergunning samen met de verslagen van de controlebezoeken van de gemeentelijke handhavers zijn geen aanwijzingen voortgekomen die duiden op de aanwezigheid van bodemvervuiling. Ook andere bronnen geven geen aanleiding om bodemvervuiling te verwachten

Op basis van het uitgevoerde historisch onderzoek zijn er geen aanwijzingen die duiden op de aanwezigheid van bodemvervuiling. Hierdoor kan vrijstelling verleend worden van de bodemonderzoeksplicht.

3.8 Water

Gezien de marginale wijziging heeft het plan geen gevolgen de waterhuishouding.

3.9 Ecologie

Het plangebied is niet gelegen in een beschermd natuurgebied. Een externe werking is vanwege de aard van de ontwikkeling, d.w.z. wijziging van de vorm van het bouwvlak, niet te verwachten. De Natuurbeschermingswet 1998 is in dit kader daarom niet van belang.

Het plangebied bestaat momenteel uit intensief agrarisch beheerde grond. Er zullen tevens geen gebouwen worden gesloopt. Het plangebied lijkt daarom ook niet geschikt voor beschermde soorten en nader onderzoek naar deze soorten in het kader van de Flora- en Faunawet is daarom ook niet noodzakelijk.

3.10 Cultuurhistorie en Archeologie

De nieuwbouw kan mogelijk in het plangebied aanwezige archeologische waarden verstoren.

Het projectgebied kent volgens de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart een lage archeologische verwachting. Eventuele archeologische resten zijn vermoedelijk niet in het projectgebied aanwezig. Nader archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden.

De meldingsplicht bij Onze minister, namens deze de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, van een zaak die in het plangebied wordt aangetroffen en waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat het een archeologische vondst betreft, blijft van kracht (Monumentenwet 1988, artikel 53, lid 1).

3.11 Verkeer en parkeren

Vanwege de omvang van de planwijziging, is significante sprake van een toenemende verkeersaantrekkende werking. De planologische wijziging heeft daarmee geen significante gevolgen voor de infrastructuur en het verkeer in de nabije omgeving. Verder is het parkeren op eigen terrein voorzien, zodat de planwijziging geen invloed heeft op dit aspect.



Verbeelding Bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 (rechts) en de nieuwe verbeelding.

3.2.25 Lage Valkseweg 62 en 62a te Wekerom

AANLEIDING EN ACHTERGROND

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft de locatie Lage Valkseweg 62 en 62a te Wekerom de bestemming *Wonen* en de aanduiding '*agrarische nevenactiviteiten*'. De locatie is gelegen in de reconstructiezone *landbouwontwikkelingsgebied*. In het bestemmingsplan is voor de locatie de aanduiding '*woongebouw*' opgenomen. De inhoudsmaat klopt echter niet. Deze moet 701m³ zijn in plaats van 660m³. Dit wordt in het voorliggende plan hersteld.

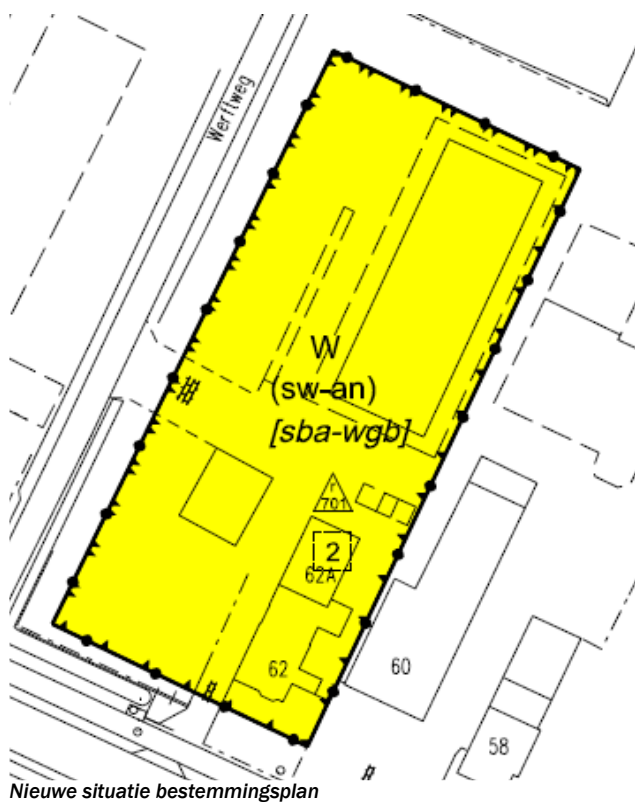
CONCLUSIE

De inhoudsmaat van 701m³ wordt opgenomen voor het woongebouw. Voor het overige wijzigt de bestemming niet.

ONDERBOUWING

De locatie is gelegen ten noordwesten van het dorp Wekerom, en is globaal gelegen tussen de Blaakweg aan de noordzijde, de Willinkhuizersteeg aan de oostzijde, de Koperensteeg aan de zuidzijde en de Westenengseweg aan de westzijde. Kadastraal is de locatie bekend als Ede, sectie B, nummer 4848.





3.2.26 Lange Heideweg 12 te Otterlo

AANLEIDING EN ACHTERGROND

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Lange Heideweg 12 de bestemming *Agrarisch* met de aanduiding *agrarisch bedrijf groot en intensieve veehouderij*. Het perceel is gelegen in de reconstructiewetzone *landbouwontwikkelingsgebied*.

Initiatiefnemer wil gebruik maken van wijzigingsbevoegdheid 3.8.1 van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied. Met deze wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om, onder bepaalde voorwaarden, de vorm van het bouwvlak te wijzigen.

Door het wijzigen van de vorm is het mogelijk de bebouwing vanuit bedrijfsmatig oogpunt efficiënter te situeren. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van 3.600 m². De oppervlakte van het bouwvlak blijft ongewijzigd.

CONCLUSIE

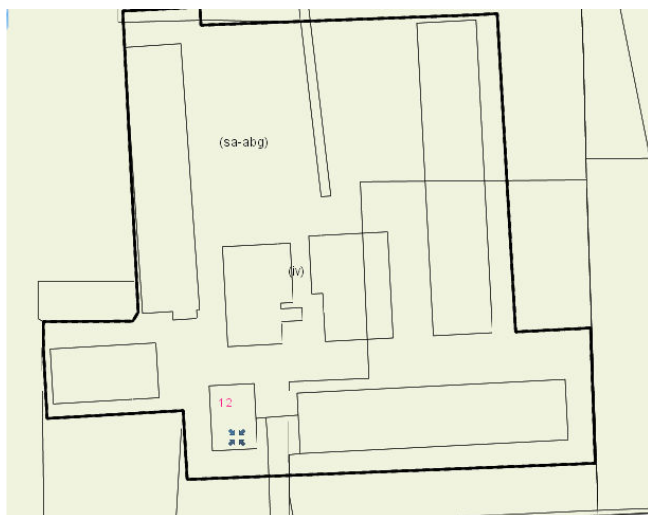
Het plan voldoet aan de randvoorwaarden uit wijzigingsbevoegdheid 3.8.1 van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied. De vorm van het bouwvlak wordt gewijzigd.

ONDERBOUWING

Het voorliggende wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel Lange Heideweg 12 te Otterlo, gelegen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Globaal is de locatie gelegen tussen de Otterloseweg/Harskamperweg (N310) aan de oostzijde, de Barneveldseweg (N801) aan de zuidzijde en de Edeseweg aan de noordwestzijde. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Otterlo, Sectie E, nummer 2392 en 2045.



Ligging perceel



Oude situatie



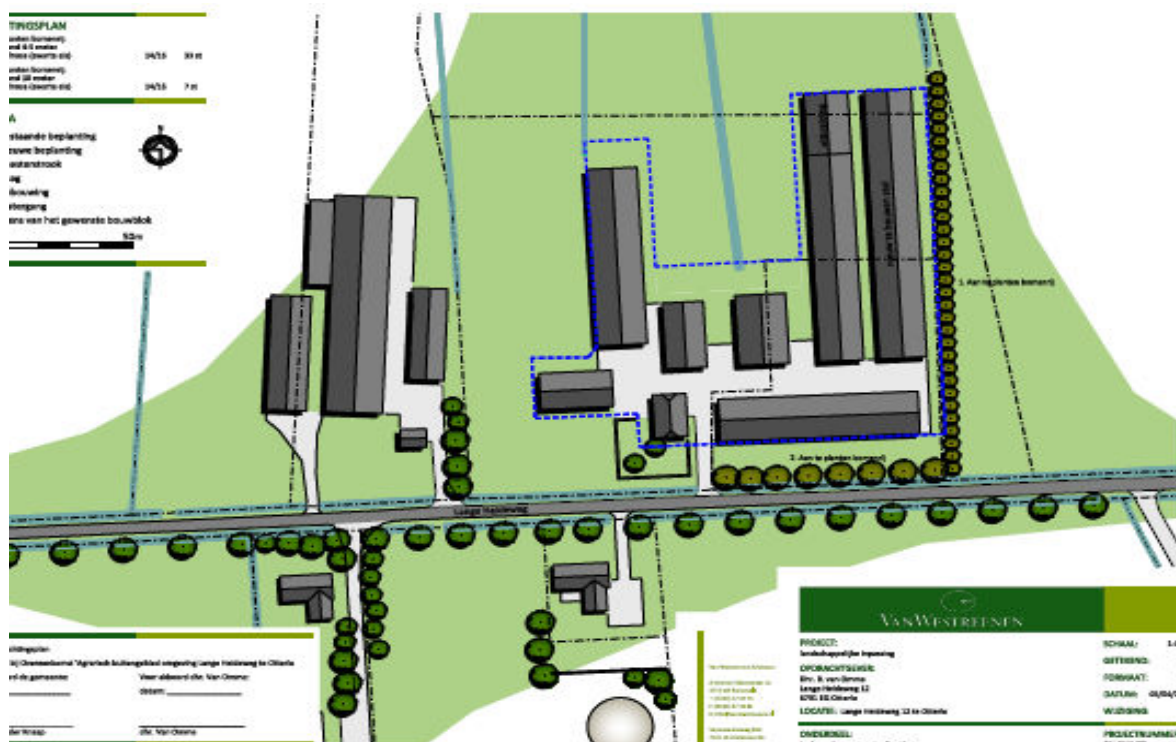
Nieuwe situatie

3.1 Landschappelijke inpassing

Vanuit landschap is het wenselijk de uitbreiding in de lengte te realiseren maar vanwege de nevenactiviteit (kennel met honden) is beperking van het geluid essentieel. De ruimte aan de achterkant wordt gebruikt als losloopterrein voor de honden en de bestaande schuren schermen het geluid goed af. Omdat er sprake is van een goed landschappelijke inpassing is de manier waarop de nieuwe stal wordt gepositioneerd acceptabel. De hele oostelijke kavelgrens en langs de Lange Heideweg worden wegbegeleidende beplanting aangebracht in de vorm van een rij elzenbomen. De beplanting past in het heide- en broekontginningslandschap.

Het inrichtingsplan voor het perceel is getoetst aan de randvoorwaarden van het beeldkwaliteitsplan Buitengebied Ede. Gebleken is dat er compact wordt gebouwd en het perceel op een streekeigen wijze wordt ingepast.

De ingediende inrichting van het perceel voldoet aan de eisen die vanuit beeldkwaliteit gesteld worden. De landschappelijke inpassing voor het perceel zal worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Hieronder is de landschappelijke inrichting weergegeven.



3.2 Milieuzonering

In de omgeving van het plan liggen voornamelijk andere agrarische bedrijven. Op ruim 200 meter ligt de meest nabijgelegen burgerwoning. Dit betreft adres Lange Heideweg 8 (180261, 457960). De woning bestaat uit 2 wooneenheden. Deze wooneenheden zijn bekend als Lange Heideweg 8 en Westenengerdijk 72. Lange Heideweg 8 is een bedrijfswoning behorend bij het garagebedrijf aan de Lange Heideweg 8a.

Op het adres Lange Heideweg 8a is Autobedrijf Morren gevestigd. Dit bedrijf is verdeeld in een showroom (niet geurgevoelig) en een kantoorgedeelte (wel geurgevoelig) (180197, 457964).

Geurhinder (individueel)

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Voor dieren met geuremissiefactor wordt de geurbelasting op een geurgevoelig object berekend en getoetst. De geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor wordt een vaste afstand aangehouden als norm.

De berekening van de voorgrondgeurbelasting gebeurt door Vstacks vergunning. Aangezien de gevoelige objecten buiten de bebouwde kom liggen wordt getoetst op een geurnorm van 14 OU/m³. Het plan voldoet aan deze geurnorm.

Geluid

Op basis van het verzoek lijkt geluid geen probleem voor wat betreft de uitbreiding. Vanwege de aanwezigheid van de hondenkennel is geluid echter wel een aandachtspunt.

Geluid is een aspect dat tijdens de beoordeling van de aanvraag om omgevingsvergunning nader wordt onderzocht. Een akoestisch onderzoek of nadere onderbouwing zal nodig zijn om aan te tonen dat de geluidnormen gehaald worden. Dit staat echter los van de nu aangevraagde vormverandering.

Risico

Risico is niet aan de orde.

Fijnstof

De vergunbaarheid van het plan kan bepaald worden met behulp van de Handreiking fijnstof. Veehouderijen zijn niet opgenomen in de Regeling NIBM. Toch is het niet altijd noodzakelijk om met behulp van een berekening vast te stellen of er sprake is van NIBM. Dit kan ook gedaan worden met een motivering, bijvoorbeeld op basis van ervaring. De Handreiking geeft een tabel, die gebaseerd is op de 3% NIBM grens. Met de tabel kan bij de betreffende afstand en de hoeveelheid emissie bepaald worden of een project NIBM is. Dat een plan NIBM is betekent echter niet automatisch dat de uitbreiding niet zorgt voor een fijnstofknelpunt. De milieuhygiënische wenselijkheid van het plan kan worden berekend met ISL3a.

In de Wet luchtkwaliteit zijn normen opgenomen voor de maximale concentraties van diverse schadelijke stoffen in de lucht.

De Grenswaarden zijn:

↓ jaargemiddelde concentratie: 40 Kg/m³;

↓ vierentwintig-uurgemiddelde concentratie, welke maximaal 35 keer per kalenderjaar mag worden overschreden: 50 Kg/m³.

De grenswaarden gelden op gevoelige objecten (bv. Woningen). Voor dit plan is een indicatieve berekening gemaakt met behulp van de aangeleverde brongegevens. Hieruit blijkt dat het plan ruim onder de normen blijft.

3.3 Luchtkwaliteit

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De wijziging leidt niet tot toename van de geurbelasting op de omgeving.

3.4 Geluid a.g.v. verkeer

De aanvraag betreft de wijziging van de agrarische bestemming van het perceel. Het gaat hier niet om een gevoelige bestemming. Het aspect wegverkeerslawaai is hierom niet relevant.

3.5 Externe veiligheid

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland liggen er in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen.

3.6 Bodem

In dit geval gaat het om een agrarisch bedrijf. Daarmee is er sprake van een ongevoelig gebruik, waardoor in het kader van de Woningwet een vrijstelling van bodemonderzoek wordt verleend.

3.7 Water

Gezien de marginale wijziging heeft het plan geen gevolgen de waterhuishouding.

3.9 Ecologie

Het plangebied is niet gelegen in een beschermd natuurgebied. Een externe werking is vanwege de aard van de ontwikkeling, d.w.z. wijziging van de vorm van het bouwvlak, niet te verwachten. De Natuurbeschermingswet 1998 is in dit kader daarom niet van belang.

Mogelijk wordt de op de planlocatie aanwezige houtige beplanting door vogels gebruikt als broed-gelegenheid. De verwijdering van bomen of struiken dient in ieder geval buiten het broedseizoen plaats te vinden (15 maart tot 15 augustus).

3.9 Cultuurhistorie en Archeologie

Het plangebied is gelegen in een dekzandvlakte met lage dekzandwellingen. De archeologische verwachting is laag voor alle archeologische perioden.

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplan-gebied bevinden zich geen archeologische monumenten (AMK-terreinen), geen vindplaatsen en geen waarnemingen. Archeologische onderzoeken hebben in het verleden eveneens niet in de omgeving van het plangebied plaatsgevonden.

Het projectgebied kent volgens de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart een lage archeologische verwachting. Eventuele archeologische resten zijn vermoedelijk niet in het projectgebied aanwezig. Nader archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden.

De meldingsplicht bij Onze minister, namens deze de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, van een zaak die in het plangebied wordt aangetroffen en waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat het een archeologische vondst betreft, blijft van kracht (Monumentenwet 1988, artikel 53, lid 1).

3.10 Verkeer en parkeren

Vanwege de omvang van de planwijziging, is geen sprake van een toenemende verkeersaan-trekkende werking. De planologische wijziging heeft daarmee geen gevolgen voor de infrastructuur en het verkeer in de nabije omgeving. Verder is het parkeren op eigen terrein voorzien, zodat de planwijziging geen invloed heeft op dit aspect.

3.2.27 Langesteeg ongenummerd te Bennekom

AANLEIDING EN ACHTERGROND

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft de locatie Langesteeg ongenummerd de bestemming *Agrarisch* zonder nadere aanduiding. De locatie is gelegen in de reconstructiezone *verwevingsgebied*.

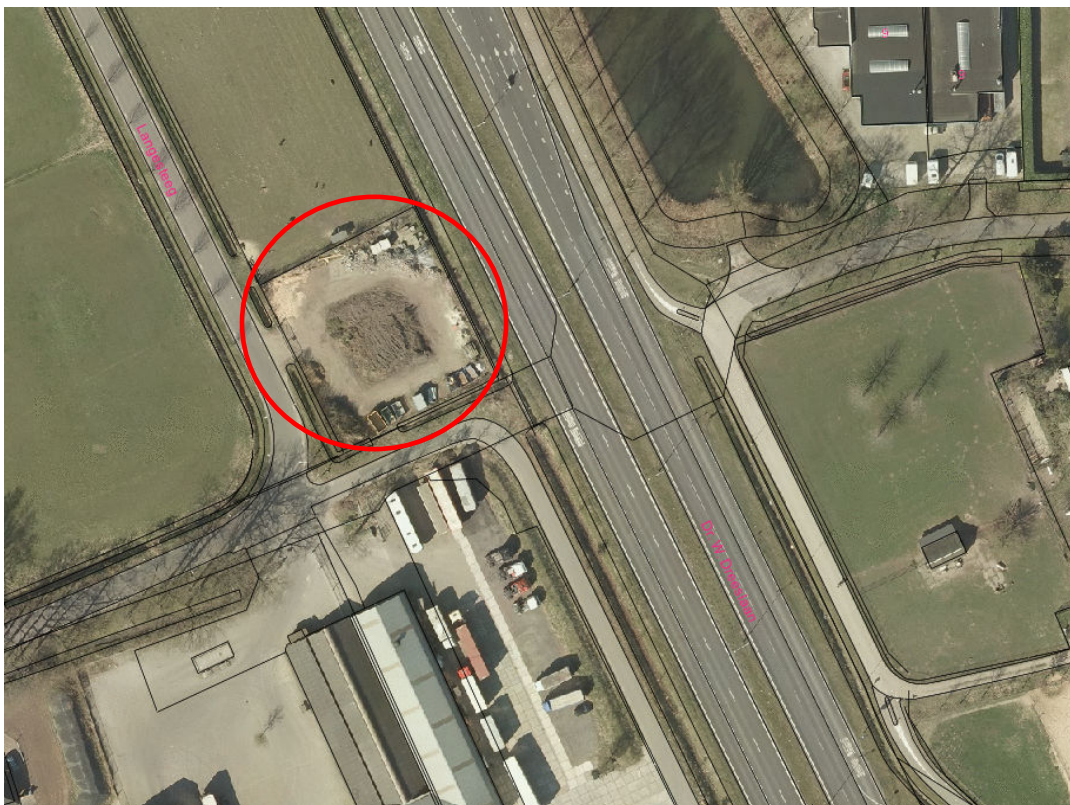
Op de locatie is al sinds lange tijd opslag (containervelden tbv kwekerij) aanwezig. Hiervoor is een vergunning verleend. Deze is echter niet opgenomen in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van 2012. Dit wordt in het voorliggende bestemmingsplan aangepast.

CONCLUSIE

Op de verbeelding wordt een aanduidingsvlak opgenomen met de aanduiding 'containerveld'.

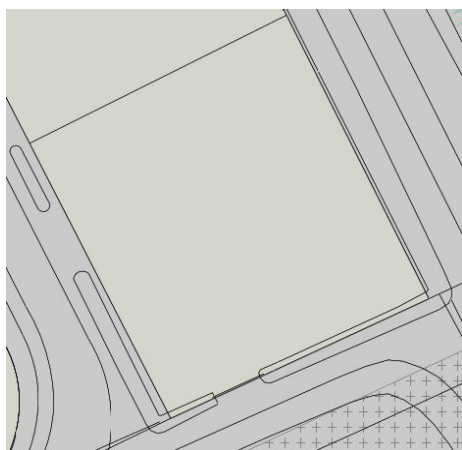
ONDERBOUWING

De locatie ligt even ten westen van het dorp Bennekom en is gelegen aan de Langesteeg, tegenover nummer 5, op de hoek Langesteeg/ Dr. W. Dreeslaan, ter hoogte van de kruising Dr. W. Dreeslaan/Driestweg te Bennekom. Kadastraal is de locatie bekend als Bennekom, sectie F, nummer 1656.

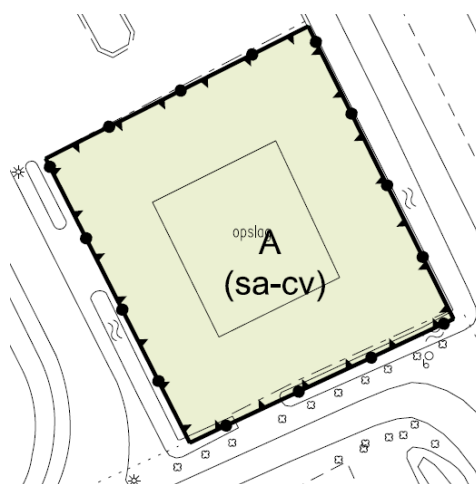


Luchtfoto huidige situatie

Bij het opstellen van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 2011 en 2012 is de bestaande vergunde bebouwing van alle percelen geïnventariseerd. In dit geval is per abuis de vergunde situatie niet meegenomen. In voorliggend bestemmingsplan wordt de planologische situatie daarom in overeenstemming gebracht met de vergunde, feitelijke situatie. Er zijn geen wettelijke belemmeringen die deze aanpassing in de weg staan.



Bestemmingsplan 2012



nieuwe situatie

3.2.28 Langesteeg 33 en 33a te Bennekom

AANLEIDING EN ACHTERGROND

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft de locatie Langesteeg 33 en 33a te Bennekom de bestemming *Agrarisch* met de aanduiding *agrarisch bedrijf middelgroot* en *intensieve veehouderij*. De locatie is gelegen in de reconstructiezone *verwevingsgebied*. Er is sprake van dubbele bewoning van de bedrijfswoning. Deze dubbele bewoning is niet in het bestemmingsplan van 2012 opgenomen, omdat dit niet paste binnen de uitgangspunten voor woningsplitsing die voor dat bestemmingsplan zijn vastgesteld (15 december 2011 (VR 2011/99)).

Zoals in het daarbij behorende raadsvoorstel is vermeld bestaat er echter aanleiding om nog eens kritisch te kijken naar een bijzondere categorie van woningsplitsingen. Daarvoor is de Nota 'Generaal pardon specifieke categorie woningsplitsingen' van 22 oktober 2012 opgesteld. Het betreft woningsplitsingen waarvoor vóór de peildatum van 4 juli 1994 een samenwoningsverklaring is verleend en waarvoor geen handhavingstraject tegen de woningsplitsing heeft gelopen. Deze categorie woningsplitsingen wordt alsnog gelegaliseerd en opgenomen in het bestemmingsplan. Dat geldt ook voor de locatie Langesteeg 33-33a te Bennekom.

CONCLUSIE

De dubbele bewoning van de oorspronkelijke bedrijfswoning wordt positief bestemd. Dat betekent dat binnen de oorspronkelijke bedrijfswoning in totaal maximaal 2 wooneenheden mogen worden gerealiseerd. In het bestemmingsplan wordt de aanduiding 'woongebouw' opgenomen met de aanduiding '2' voor het maximaal aantal toegestane wooneenheden. De inhoud van de oorspronkelijke woning blijft daarbij ongewijzigd (in totaal maximaal 660m³). Voor het overige worden geen wijzigingen aangebracht in het bestemmingsplan voor deze locatie.

ONDERBOUWING

De locatie ligt even ten westen van het dorp Bennekom, en is globaal gelegen tussen de Krommesteeg aan de noordzijde, de Dr. W. Dreeslaan aan de oostzijde, de Bennekomsesteeg/Plassteeg aan de zuidzijde en de Rijnsteeg/Harsloweg aan de westzijde. Kadastraal is de locatie bekend als Bennekom, sectie F, nummers 1615 en 1258.



Luchtfoto huidige situatie

Voor de dubbele bewoning van de oorspronkelijke bedrijfswoning is vóór 1994 door de gemeente Ede een samenwoningsverklaring verleend. In de Nota van uitgangspunten (15 december 2011) is beschreven dat voor het legaliseren van gesplitste woningen aansluiting is gezocht bij een juridische peildatum om te beoordelen of bestaand gebruik kan worden gelegaliseerd. Een andere datum zou namelijk tot willekeur leiden. De juridische peildatum heeft betrekking op het overgangsrecht in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van 4 juli 1994. Indien sprake is van overgangsrecht, dan kan in beginsel niet meer handhavend worden opgetreden tegen het bestaande gebruik. Vanwege het lange tijdsverloop en het feit dat handhavend optreden in beginsel niet mogelijk is, wordt het gebruik dat onder de werking van het overgangsrecht valt gelegaliseerd.

Er is sprake van overgangsrecht indien het bestaande gebruik is ontstaan vóór 4 juli 1994. Hierop bestaan twee uitzonderingen. Er is geen sprake van overgangsrecht indien het gebruik voor 4 juli 1994 is 'gewraakt' (aanschrijving) of indien een persoonsgebonden toestemming is verleend (gedogen). In de uitzonderingsgevallen bestaat het gebruik dus wel op de peildatum, maar kan vanwege de aanschrijving of het gedoogbesluit niet worden gekwalificeerd als overgangsrecht.

Op basis van het voorgaande kunnen 5 categorieën worden onderscheiden:

- a) Gebruik is ontstaan vóór 4 juli 1994 zonder toestemming en zonder aanschrijving.
- b) Gebruik is ontstaan vóór 4 juli 1994 met vooraf verleende toestemming via samenwoningsverklaring.
- c) Gebruik is ontstaan vóór 4 juli 1994 zonder toestemming maar tijdig aangeschreven (eventueel in combinatie met tijdelijke toestemming voor de betreffende bewoner).
- d) Gebruik is ontstaan na 4 juli 1994 zonder toestemming.
- e) Gebruik is ontstaan na 4 juli 1994 met samenwoningsverklaring.

Conform de Nota van uitgangspunten van 15 december 2011 was alleen categorie a gelegaliseerd in het e bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van 2012.

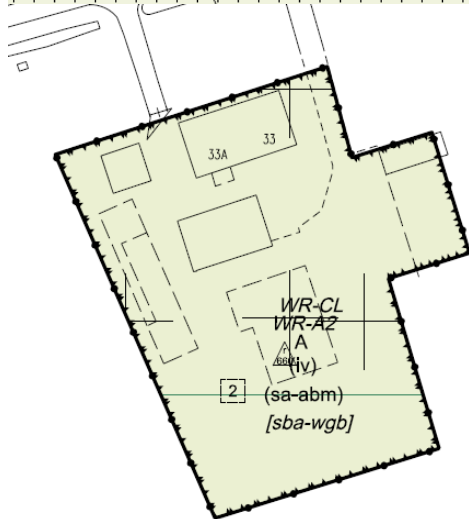
Aanleiding en afbakening generaal pardon

Naar aanleiding van de vele gesprekken die zijn gevoerd over woningsplitsingen, zien wij aanleiding om voor een specifieke categorie af te wijken van het bepaalde in de Nota van uitgangspunten. Het gaat daarbij om categorie b. Daarbij wordt opgemerkt dat geen andere datum voor het overgangsrecht wordt voorgesteld, maar alleen voor woningsplitsingen een uitzondering wordt gemaakt op de juridische kwalificatie of sprake is van overgangsrecht.

Diverse personen van categorie b hebben geuit dat ze het bijzonder wrang vinden dat zij buiten de boot vallen, terwijl de illegaal ontstane situaties wel worden gelegaliseerd. Zij hebben immers vooraf toestemming gevraagd en gekregen. Hoewel zij bewust waren van het tijdelijke karakter van de woningsplitsing (samenwoning), voelen zij zich onrechtvaardig behandeld. Een veel gehoord geluid is dan ook dat zij beter illegaal (zonder toestemming) hadden kunnen handelen. Dan was er immers nu een kans geweest dat het wel gelegaliseerd werd.

Doordat deze groep in het verleden eigenlijk correct heeft gehandeld door het vooraf aanvragen van een vergunning en daarbij een verklaring heeft ondertekend, wordt de situatie niet gelegaliseerd. In dit memo wordt voorgesteld om voor deze categorie een generaal pardon toe te passen en het bestaande gebruik alsnog te legaliseren in het bestemmingsplan.

De situaties waarvoor een aanschrijvingsprocedure is gestart vóór 4 juli 1994 zijn in juridisch opzicht 'gewraakt' en vallen daarmee ook niet onder het overgangsrecht. Deze gevallen zijn ook niet gelegaliseerd in het bestemmingsplan van 2012. Voor deze groep kan ook de vraag naar rechtvaardigheid worden gesteld. De illegaal ontstane situaties waartegen geen aanschrijvingsprocedure is gestart zijn namelijk wel gelegaliseerd. Het enige verschil is dus het handhavingstraject in het verleden. Naar



3.2.29 Lontweg 2 en 4 te Otterlo

AANLEIDING EN ACHTERGROND

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft de locatie Lontweg 2 en 4 te Otterlo de bestemming *Agrarisch* met de aanduiding '*intensieve veehouderij*' en '*agrarisch bedrijf groot*'. De locatie is gelegen in de reconstructiezone *verwevingsgebied*. Er is sprake van dubbele bewoning van de bedrijfswoning. Deze dubbele bewoning is niet in het bestemmingsplan van 2012 opgenomen, omdat dit niet paste binnen de uitgangspunten voor woningsplitsing die voor dat bestemmingsplan zijn vastgesteld (15 december 2011 (VR 2011/99)).

Zoals in het daarbij behorende raadsvoorstel is vermeld bestaat er echter aanleiding om nog eens kritisch te kijken naar een bijzondere categorie van woningsplitsingen. Daarvoor is de Nota 'Generaal pardon specifieke categorie woningsplitsingen' van 22 oktober 2012 opgesteld. Het betreft woningsplitsingen waarvoor vóór de peildatum van 4 juli 1994 een samenwoningsverklaring is verleend en waarvoor geen handhavingstraject tegen de woningsplitsing heeft gelopen. Deze categorie woningsplitsingen wordt alsnog gelegaliseerd en opgenomen in het bestemmingsplan. Dat geldt ook voor de locatie Lontweg 2-4 te Otterlo.

CONCLUSIE

De dubbele bewoning van de oorspronkelijke bedrijfswoning wordt positief bestemd. Dat betekent dat binnen de oorspronkelijke bedrijfswoning in totaal maximaal 2 wooneenheden mogen worden gerealiseerd. In het bestemmingsplan wordt de aanduiding 'woongebouw' opgenomen met de aanduiding '2' voor het maximaal aantal toegestane wooneenheden. De inhoud van de oorspronkelijke bedrijfswoning blijft daarbij ongewijzigd (in totaal maximaal 660m³). Voor het overige worden geen wijzigingen aangebracht in het bestemmingsplan voor deze locatie.

ONDERBOUWING

De locatie is gelegen ten noordoosten van de kern Otterlo, en is globaal gelegen tussen de Harskamperweg (N310) aan de oostzijde, de Apeldoornseweg (N304) aan de zuidzijde, de Barneveldseweg (N801) en Westenengerdijk aan de westzijde en de Maasjessteeg aan de noordzijde. Kadastraal is de locatie bekend als Otterlo, sectie E, nummer 2619.



Ligging locatie

Voor de dubbele bewoning van de oorspronkelijke bedrijfswoning is vóór 1994 door de gemeente Ede een samenwoningsverklaring verleend. In de Nota van uitgangspunten (15 december 2011) is beschreven dat voor het legaliseren van gesplitste wonin-

gen aansluiting is gezocht bij een juridische peildatum om te beoordelen of bestaand gebruik kan worden gelegaliseerd. Een andere datum zou namelijk tot willekeur leiden. De juridische peildatum heeft betrekking op het overgangsrecht in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van 4 juli 1994. Indien sprake is van overgangsrecht, dan kan in beginsel niet meer handhavend worden opgetreden tegen het bestaande gebruik. Vanwege het lange tijdsverloop en het feit dat handhavend optreden in beginsel niet mogelijk is, wordt het gebruik dat onder de werking van het overgangsrecht valt gelegaliseerd.

Er is sprake van overgangsrecht indien het bestaande gebruik is ontstaan vóór 4 juli 1994. Hierop bestaan twee uitzonderingen. Er is geen sprake van overgangsrecht indien het gebruik voor 4 juli 1994 is 'gewraakt' (aanschrijving) of indien een persoonsgebonden toestemming is verleend (gedogen). In de uitzonderingsgevallen bestaat het gebruik dus wel op de peildatum, maar kan vanwege de aanschrijving of het gedoogbesluit niet worden gekwalificeerd als overgangsrecht.

Op basis van het voorgaande kunnen 5 categorieën worden onderscheiden:

- a) Gebruik is ontstaan vóór 4 juli 1994 zonder toestemming en zonder aanschrijving.
- b) Gebruik is ontstaan vóór 4 juli 1994 met vooraf verleende toestemming via samenwoningsverklaring.
- c) Gebruik is ontstaan vóór 4 juli 1994 zonder toestemming maar tijdig aangeschreven (eventueel in combinatie met tijdelijke toestemming voor de betreffende bewoner).
- d) Gebruik is ontstaan na 4 juli 1994 zonder toestemming.
- e) Gebruik is ontstaan na 4 juli 1994 met samenwoningsverklaring.

Conform de Nota van uitgangspunten van 15 december 2011 was alleen categorie a gelegaliseerd in het e bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van 2012.

Aanleiding en afbakening generaal pardon

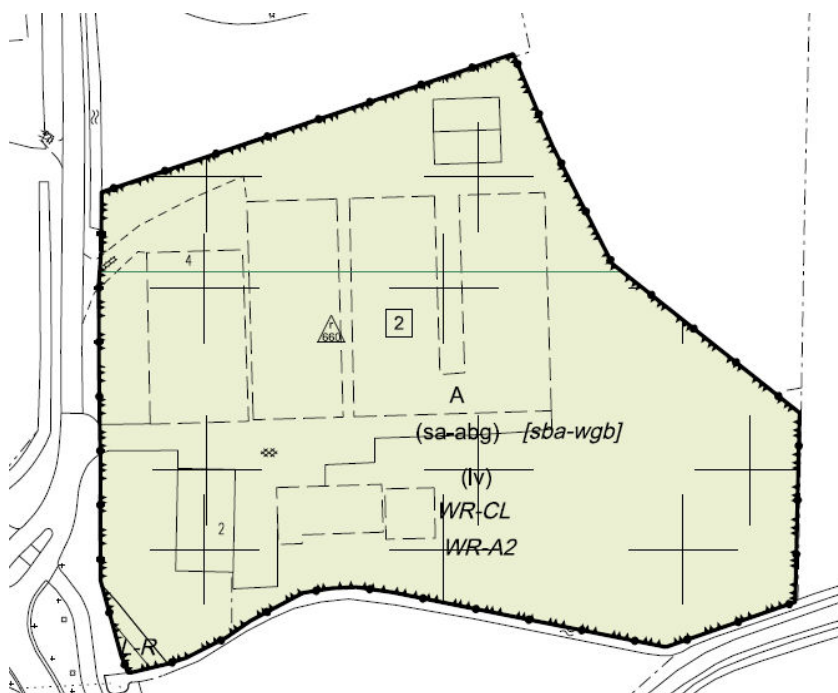
Naar aanleiding van de vele gesprekken die zijn gevoerd over woningsplitsingen, zien wij aanleiding om voor een specifieke categorie af te wijken van het bepaalde in de Nota van uitgangspunten. Het gaat daarbij om categorie b. Daarbij wordt opgemerkt dat geen andere datum voor het overgangsrecht wordt voorgesteld, maar alleen voor woningsplitsingen een uitzondering wordt gemaakt op de juridische kwalificatie of sprake is van overgangsrecht.

Diverse personen van categorie b hebben geuit dat ze het bijzonder wrang vinden dat zij buiten de boot vallen, terwijl de illegaal ontstane situaties wel worden gelegaliseerd. Zij hebben immers vooraf toestemming gevraagd en gekregen. Hoewel zij bewust waren van het tijdelijke karakter van de woningsplitsing (samenwoning), voelen zij zich onrechtvaardig behandeld. Een veel gehoord geluid is dan ook dat zij beter illegaal (zonder toestemming) hadden kunnen handelen. Dan was er immers nu een kans geweest dat het wel gelegaliseerd werd.

Doordat deze groep in het verleden eigenlijk correct heeft gehandeld door het vooraf aanvragen van een vergunning en daarbij een verklaring heeft ondertekend, wordt de situatie niet gelegaliseerd. In dit memo wordt voorgesteld om voor deze categorie een generaal pardon toe te passen en het bestaande gebruik alsnog te legaliseren in het bestemmingsplan.

De situaties waarvoor een aanschrijvingsprocedure is gestart vóór 4 juli 1994 zijn in juridisch opzicht 'gewraakt' en vallen daarmee ook niet onder het overgangsrecht. Deze gevallen zijn ook niet gelegaliseerd in het bestemmingsplan van 2012. Voor deze groep kan ook de vraag naar rechtvaardigheid worden gesteld. De illegaal ontstane situaties waartegen geen aanschrijvingsprocedure is gestart zijn namelijk wel gelegaliseerd. Het enige verschil is dus het handhavingstraject in het verleden. Naar onze mening moet en kan hierbij een onderscheid worden gemaakt tussen de voorgaande categorie waarbij de eigenaar vooraf toestemming heeft gevraagd. De situatie waarbij illegaal gebruik in het verleden is aangeschreven (eventueel in combinatie

met een tijdelijke gedoogtoestemming) komt daarmee niet in aanmerking voor een
 generaal pardon (categorie c).



3.2.30 Lunterseweg 53 en 53a te Ede

AANLEIDING EN ACHTERGROND

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft de locatie Lunterseweg 53 en 53a te Ede de bestemming *Wonen* met de aanduiding '*monument*'. De locatie is gelegen in de reconstructiezone *verwevingsgebied*.

De monumentale woning op het perceel omvat sinds geruime tijd twee zelfstandige woningen. De totale omvang is 1.070 m³. Het gebouw is verdeeld in een kleinere woning aan de voorzijde en een grotere woning aan de achterzijde en de bovenverdieping. De laatste periode wordt het pand door slechts één gezin bewoond, waardoor het gebruik als dubbele woning formeel niet onder het overgangsrecht valt.

De dubbele woning bevindt zich momenteel in een vervallen staat. Een grondige renovatie is noodzakelijk om het pand weer bewoonbaar te maken.

CONCLUSIE

Op het perceel wordt de aanduiding woongebouw opgenomen met maximaal 2 wooneenheden en een maximale omvang van 1.070 m³.

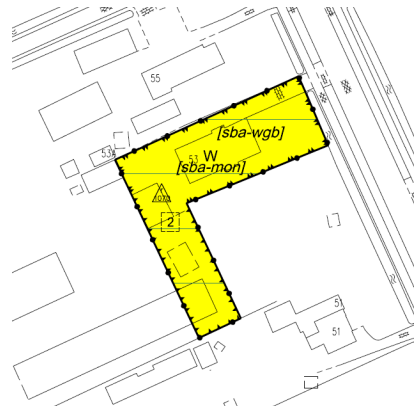
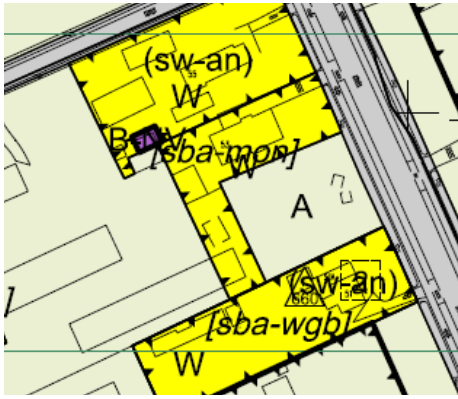
ONDERBOUWING

Het perceel Lunterseweg 53-53a te Ede is globaal gelegen tussen de kattenbroekerweg aan de noordzijde, de Hammerdijk aan de oostzijde en de Hessenweg aan de westzijde. Kadastraal staat de locatie bekend als gemeente Ede, sectie I, nummer 1972. Het pand is aangewezen als gemeentelijk monument.



Ligging perceel

Gezien de omvang van de dubbele woning van meer dan duizend kubieke meter is het niet realistisch dat een dergelijk grondige renovatie ten laste komt van één gezin/eigenaar. Voor het behoud van het monument is het daarom gunstig als in het pand verdeeld wordt in twee wooneenheden. Dit is ook conform de feitelijke situatie en tevens de wens van de eigenaar. Daarbij is het pand in de huidige situatie al verdeeld in twee wooneenheden.



Bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 Nieuwe situatie

3.2.31 Meulunterseweg 5 te Lunteren

AANLEIDING EN ACHTERGROND

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft de locatie Meulunterseweg 5 te Lunteren de bestemming *Agrarisch* met de aanduiding '*agrarisch bedrijf groot*'. De locatie is gelegen in de reconstructiezone *verwevingsgebied*.

Er is sprake van dubbele bewoning van de bedrijfswoning. Deze dubbele bewoning is niet in het bestemmingsplan van 2012 opgenomen, omdat dit niet paste binnen de uitgangspunten voor woningsplitsing die voor dat bestemmingsplan zijn vastgesteld (15 december 2011 (VR 2011/99)).

Zoals in het daarbij behorende raadsvoorstel is vermeld bestaat er echter aanleiding om nog eens kritisch te kijken naar een bijzondere categorie van woningsplitsingen. Daarvoor is de Nota 'Generaal pardon specifieke categorie woningsplitsingen' van 22 oktober 2012 opgesteld. Het betreft woningsplitsingen waarvoor vóór de peildatum van 4 juli 1994 een samenwoningsverklaring is verleend en waarvoor geen handhavingstraject tegen de woningsplitsing heeft gelopen. Deze categorie woningsplitsingen wordt alsnog gelegaliseerd en opgenomen in het bestemmingsplan. Dat geldt ook voor de locatie Meulunterseweg 5 te Lunteren.

CONCLUSIE

De dubbele bewoning van de oorspronkelijke bedrijfswoning wordt positief bestemd. Dat betekent dat binnen de oorspronkelijke bedrijfswoning in totaal maximaal 2 wooneenheden mogen worden gerealiseerd. In het bestemmingsplan wordt de aanduiding 'woongebouw' opgenomen met de aanduiding '2' voor het maximaal aantal toegestane wooneenheden. De inhoud van de oorspronkelijke bedrijfswoning blijft daarbij ongewijzigd (in totaal maximaal 745m³). Voor het overige worden geen wijzigingen aangebracht in het bestemmingsplan voor deze locatie.

CONCLUSIE

ONDERBOUWING

De locatie Meulunterseweg 5 te Lunteren is globaal gelegen tussen de Hessenweg aan de oostzijde, de Valkseweg (N801) aan de noordzijde, de Hammerdijk aan de oostzijde en de Vijfsprongweg aan de zuidzijde. Kadastraal is de locatie bekend als Lunteren, sectie H, nummers 1890 en 2246.



Ligging locatie huidige situatie

Voor de dubbele bewoning van de oorspronkelijke bedrijfswoning is vóór 1994 door de gemeente Ede een samenwoningsverklaring verleend. In de Nota van uitgangspunten (15 december 2011) is beschreven dat voor het legaliseren van gesplitste wonin-

gen aansluiting is gezocht bij een juridische peildatum om te beoordelen of bestaand gebruik kan worden gelegaliseerd. Een andere datum zou namelijk tot willekeur leiden. De juridische peildatum heeft betrekking op het overgangsrecht in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van 4 juli 1994. Indien sprake is van overgangsrecht, dan kan in beginsel niet meer handhavend worden opgetreden tegen het bestaande gebruik. Vanwege het lange tijdsverloop en het feit dat handhavend optreden in beginsel niet mogelijk is, wordt het gebruik dat onder de werking van het overgangsrecht valt gelegaliseerd.

Er is sprake van overgangsrecht indien het bestaande gebruik is ontstaan vóór 4 juli 1994. Hierop bestaan twee uitzonderingen. Er is geen sprake van overgangsrecht indien het gebruik voor 4 juli 1994 is 'gewraakt' (aanschrijving) of indien een persoonsgebonden toestemming is verleend (gedogen). In de uitzonderingsgevallen bestaat het gebruik dus wel op de peildatum, maar kan vanwege de aanschrijving of het gedoogbesluit niet worden gekwalificeerd als overgangsrecht.

Op basis van het voorgaande kunnen 5 categorieën worden onderscheiden:

- f) Gebruik is ontstaan vóór 4 juli 1994 zonder toestemming en zonder aanschrijving.
- g) Gebruik is ontstaan vóór 4 juli 1994 met vooraf verleende toestemming via samenwoningsverklaring.
- h) Gebruik is ontstaan vóór 4 juli 1994 zonder toestemming maar tijdig aangeschreven (eventueel in combinatie met tijdelijke toestemming voor de betreffende bewoner).
- i) Gebruik is ontstaan na 4 juli 1994 zonder toestemming.
- j) Gebruik is ontstaan na 4 juli 1994 met samenwoningsverklaring.

Conform de Nota van uitgangspunten van 15 december 2011 was alleen categorie a gelegaliseerd in het e bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van 2012.

Aanleiding en afbakening generaal pardon

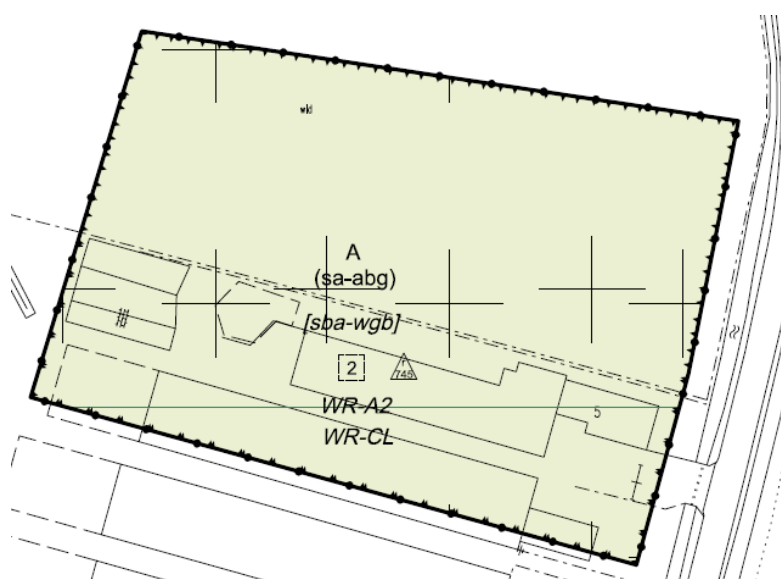
Naar aanleiding van de vele gesprekken die zijn gevoerd over woningsplitsingen, zien wij aanleiding om voor een specifieke categorie af te wijken van het bepaalde in de Nota van uitgangspunten. Het gaat daarbij om categorie b. Daarbij wordt opgemerkt dat geen andere datum voor het overgangsrecht wordt voorgesteld, maar alleen voor woningsplitsingen een uitzondering wordt gemaakt op de juridische kwalificatie of sprake is van overgangsrecht.

Diverse personen van categorie b hebben geuit dat ze het bijzonder wrang vinden dat zij buiten de boot vallen, terwijl de illegaal ontstane situaties wel worden gelegaliseerd. Zij hebben immers vooraf toestemming gevraagd en gekregen. Hoewel zij bewust waren van het tijdelijke karakter van de woningsplitsing (samenwoning), voelen zij zich onrechtvaardig behandeld. Een veel gehoord geluid is dan ook dat zij beter illegaal (zonder toestemming) hadden kunnen handelen. Dan was er immers nu een kans geweest dat het wel gelegaliseerd werd.

Doordat deze groep in het verleden eigenlijk correct heeft gehandeld door het vooraf aanvragen van een vergunning en daarbij een verklaring heeft ondertekend, wordt de situatie niet gelegaliseerd. In dit memo wordt voorgesteld om voor deze categorie een generaal pardon toe te passen en het bestaande gebruik alsnog te legaliseren in het bestemmingsplan.

De situaties waarvoor een aanschrijvingsprocedure is gestart vóór 4 juli 1994 zijn in juridisch opzicht 'gewraakt' en vallen daarmee ook niet onder het overgangsrecht. Deze gevallen zijn ook niet gelegaliseerd in het bestemmingsplan van 2012. Voor deze groep kan ook de vraag naar rechtvaardigheid worden gesteld. De illegaal ontstane situaties waartegen geen aanschrijvingsprocedure is gestart zijn namelijk wel gelegaliseerd. Het enige verschil is dus het handhavingstraject in het verleden. Naar onze mening moet en kan hierbij een onderscheid worden gemaakt tussen de voorgaande categorie waarbij de eigenaar vooraf toestemming heeft gevraagd. De situatie waarbij illegaal gebruik in het verleden is aangeschreven (eventueel in combinatie

met een tijdelijke gedoogtoestemming) komt daarmee niet in aanmerking voor een
generaal pardon (categorie c).



Nieuwe situatie bestemmingsplan

3.2.32 Mijllerweg 12 te Lunteren

AANLEIDING EN ACHTERGROND

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft de locatie Mijllerweg 12 te Lunteren de bestemming *Agrarisch* met de aanduiding *'agrarisch bedrijf middel groot'* en *'intensieve veehouderij'*. De locatie is gelegen in de reconstructiezone *verwevingsgebied*.

De oorspronkelijke bedrijfswoning op het perceel wordt dubbel bewoond. Deze dubbele bewoning valt onder het overgangsrecht, maar is niet als zodanig bestemd in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 2012.

De bedoeling was om deze woningsplitsing positief te bestemmen bij het project 'woningsplitsing' in 2012. Het perceel Mijllerweg 12 te Lunteren is daarin echter per abuis niet meegenomen. Daarom wordt dit in het voorliggende bestemmingsplan hersteld.

CONCLUSIE

De dubbele bewoning van de oorspronkelijke bedrijfswoning wordt positief bestemd. Dat betekent dat binnen de oorspronkelijke bedrijfswoning in totaal maximaal 2 wooneenheden mogen worden gerealiseerd. In het bestemmingsplan wordt de aanduiding 'woongebouw' opgenomen met de aanduiding '2' voor het maximaal aantal toegestane wooneenheden. De inhoud van de oorspronkelijke woning blijft daarbij ongewijzigd (in totaal maximaal 887m³, is legaal aanwezig). Voor het overige worden geen wijzigingen aangebracht in het bestemmingsplan voor deze locatie.

ONDERBOUWING

De locatie Mijllerweg 12 te Lunteren ligt tussen de kernen Barneveld (noordkant) en Lunteren (zuidkant) en is globaal gelegen tussen de Hessenweg aan de noordoostzijde, de Meulunterseweg aan de zuidzijde en de Barneveldseweg aan de oostzijde.

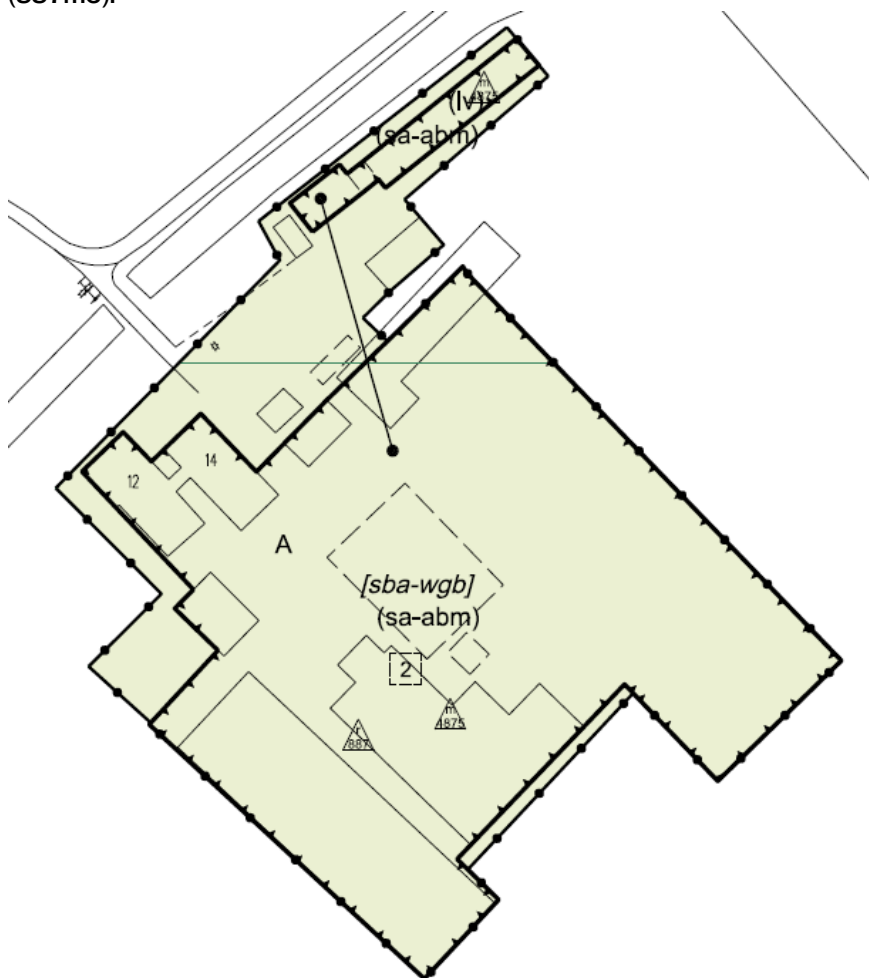
Kadastraal is de locatie bekend als Lunteren, sectie I, nummers 1773, 1774 en 1502.



Luchtfoto bestaande situatie

In vervolg op de actualisatie van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van 23 juni 2011, zijn in een afzonderlijk project in 2012 diverse overgangsrechtelijke situaties beoordeeld en verwerkt in een bestemmingsplan. Hiervoor heeft de gemeenteraad een Nota van uitgangspunten vastgesteld (15 december 2011). In het project zijn met name gesplitste woningen aan de orde geweest. Voor de uitvoering van het project is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAB), de gemeentelijke basisregistratie persoonsgegevens (GBA), diverse aanvullende stukken en door aanvrager aangeleverde gegevens. Op basis van deze gegevens was al in 2012 vastgesteld dat de dubbele bewoning onder het overgangsrecht valt (peildatum 1994). Deze dubbele bewoning had daarom positief bestemd moeten worden in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012.

In de toelichting van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 2012 (september) is in het kader van de retrospectieve toets met betrekking tot woningsplitsing wel een toelichting voor dit perceel opgenomen. Echter de verbeelding bij het plan ontbrak. Voor dit perceel is namelijk in juni 2012 een wijzigingsplan vastgesteld. Omdat deze procedure gelijk liep met de herziening van het grotere bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 (vaststelling in september 2012), is dit perceel in laatstgenoemd plan als een 'witte vlek' opgenomen. De dubbele bewoning is per abuis niet meegenomen in het bestemmingsplan, daarom wordt dit hersteld in het voorliggende bestemmingsplan. De inhoudsmaat van de oorspronkelijke bedrijfswoning wijzigt niet (887m³).



Nieuwe situatie bestemmingsplan

3.2.33 Onderweg 1 te Ederveen

AANLEIDING EN ACHTERGROND

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft de locatie Onderweg 1 te Ederveen de bestemming *Bedrijf* met de aanduiding '*dierenpension*'. De locatie is gelegen in de reconstructiezone *verwevingsgebied*.

In het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van 1994 had het perceel al een bestemming voor niet-agrarische bedrijfsactiviteiten. Destijds was er op het perceel een dierenpension gevestigd. De eigenaren hebben aangegeven dat de woning gesplitst is en dat op de splitsing het overgangsrecht van toepassing is. Dit vanwege het feit, dat de situatie al voor 1994 bestond.

CONCLUSIE

De woning op het perceel is gesplitst en dit gebruik is onder het overgangsrecht van 1994 komen te vallen. In dit bestemmingsplan wordt daarom een aanduiding '*woongebouw*' neergelegd op de woning. De maximale inhoudsmaat is 1.222m³ (legale bestaande situatie overgangsrecht 1994).

ONDERBOUWING

De locatie Onderweg 1 is gelegen tussen de kernen Ederveen aan de noordzijde en De Klomp aan de zuidzijde. Globaal is de locatie gelegen tussen de Renswoudseweg/Arnhemseweg (N224) aan de noordoostzijde, de Klompersteeg en de Schalm aan de zuidzijde en De Schalm aan de westzijde. Het perceel Onderweg 1-1b in Ederveen is kadastraal bekend Gemeente Ede, Sectie G, nummer 2148.



Luchtfoto bestaande situatie

In dit geval is er een beroep gedaan op het overgangsrecht. Dit betekent dat is beoordeeld of de woningsplitsing al aanwezig was ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 1994. Hiervoor zijn verschillende bronnen geraadpleegd, zoals de Gemeentelijke Basis Administratie, de WOZ-gegevens en het Kadaster. Uit deze gegevens blijkt dat het perceel in 1994 dubbel bewoond was. Hierdoor is het overgangsrecht van toepassing. Conform de Nota van Uitgangspunten die op 15 december 2011 door de gemeenteraad zijn vastgesteld, dient de aanduiding '*woongebouw*' op de gesplitste woning te worden neergelegd, met daarbij de bestaande inhoudsmaat. In dit geval is dat 1.222m³.



Agrarisch Buitengebied 2012



Nieuwe situatie voorliggende plan

3.2.34 Poelweg 5 te Ederveen

AANLEIDING EN ACHTERGROND

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft de locatie Poelweg 5 te Ederveen de bestemming *Agrarisch* met de aanduiding *intensieve veehouderij* en *agrarisch bedrijf middel groot*. De locatie is gelegen in de reconstructiezone *verwevingsgebied*. De eigenaren hebben aangegeven dat de woning gesplitst is en dat op de splitsing het overgangsrecht van toepassing is. Dit vanwege het feit, dat de situatie al voor 1994 bestond.

CONCLUSIE

De dubbele bewoning van de oorspronkelijke bedrijfswoning valt onder het overgangsrecht en wordt positief bestemd. Dat betekent dat binnen de oorspronkelijke bedrijfswoning in totaal maximaal 2 wooneenheden mogen worden gerealiseerd. In het bestemmingsplan wordt de aanduiding 'woongebouw' opgenomen met de aanduiding '2' voor het maximaal aantal toegestane wooneenheden. De inhoud van de oorspronkelijke woning blijft daarbij ongewijzigd (in totaal maximaal 660m³). Voor het overige worden geen wijzigingen aangebracht in het bestemmingsplan voor deze locatie.

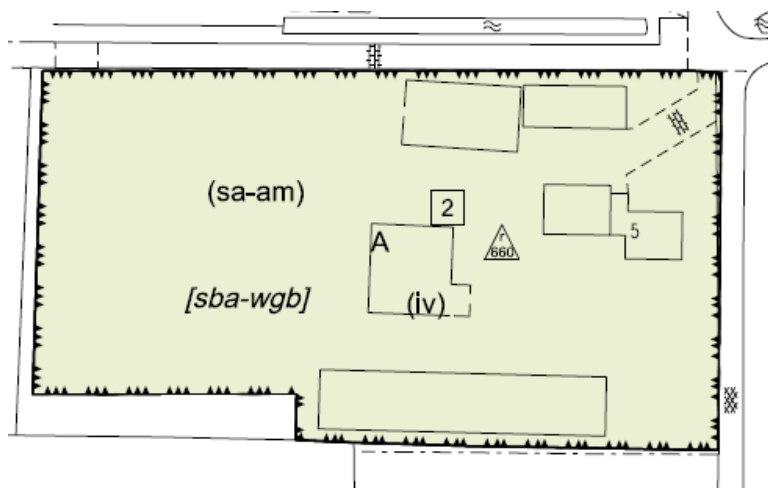
ONDERBOUWING

De locatie ligt even ten oosten van de kern Ederveen, en is globaal gelegen tussen de Luntersekade aan de noordzijde, de Meikade aan de oostzijde, de Nieuweweg aan de zuidzijde en de Hoofdweg aan de westzijde. Kadastraal is de locatie bekend als Ede, sectie H, nummers 3221 en 3222.



Ligging locatie

In dit geval is er een beroep gedaan op het overgangsrecht. Dit betekent dat is beoordeeld of de woningsplitsing al aanwezig was ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 1994. Hiervoor zijn verschillende bronnen geraadpleegd, zoals de Gemeentelijke Basis Administratie, de WOZ-gegevens en het Kadaster. Uit deze gegevens blijkt dat het perceel in 1994 dubbel bewoond was. Hierdoor is het overgangsrecht van toepassing. Conform de Nota van Uitgangspunten die op 15 december 2011 door de gemeenteraad zijn vastgesteld, dient de aanduiding 'woongebouw' op de gesplitste woning te worden neergelegd, met daarbij de bestaande inhoudsmaat. De inhoudsmaat van de dubbele woning is in dit geval minder dan 660 m³, waardoor deze reguliere inhoudsmaat opgenomen kan worden.



nieuwe bestemmingsplan

3.2.35 Postweg 187 te Lunteren

AANLEIDING EN ACHTERGROND

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft de locatie Postweg 187 te Lunteren de bestemming *Bedrijf*. De locatie is gelegen in de reconstructiezone *landbouwonwikkelingsgebied*. Er is sprake van dubbele bewoning van de bedrijfswoning. Deze dubbele bewoning is niet in het bestemmingsplan van 2012 opgenomen, omdat dit niet paste binnen de uitgangspunten voor woningsplitsing die voor dat bestemmingsplan zijn vastgesteld (15 december 2011 (VR 2011/99).

Zoals in het daarbij behorende raadsvoorstel is vermeld bestaat er echter aanleiding om nog eens kritisch te kijken naar een bijzondere categorie van woningsplitsingen. Daarvoor is de Nota 'Generaal pardon specifieke categorie woningsplitsingen' van 22 oktober 2012 opgesteld. Het betreft woningsplitsingen waarvoor vóór de peildatum van 4 juli 1994 een samenwoningsverklaring is verleend en waarvoor geen handhavingstraject tegen de woningsplitsing heeft gelopen. Deze categorie woningsplitsingen wordt alsnog gelegaliseerd en opgenomen in het bestemmingsplan. Dat geldt ook voor de locatie Postweg 187 te Lunteren.

CONCLUSIE

De dubbele bewoning van de oorspronkelijke bedrijfswoning wordt positief bestemd. Dat betekent dat binnen de oorspronkelijke bedrijfswoning in totaal maximaal 2 wooneenheden mogen worden gerealiseerd. In het bestemmingsplan wordt de aanduiding 'woongebouw' opgenomen met de aanduiding '2' voor het maximaal aantal toegestane wooneenheden. De inhoud van de oorspronkelijke woning blijft daarbij ongewijzigd (in totaal maximaal 660m³). Voor het overige worden geen wijzigingen aangebracht in het bestemmingsplan voor deze locatie.

ONDERBOUWING

De locatie Postweg 187 te Lunteren ligt ten noordwesten van de kern Lunteren. Globaal is de locatie gelegen tussen de Hazendonkseweg en Loenhorsterweg aan de noordoostzijde, de Schansweg aan de zuidzijde en de Nieuwenhuizerweg aan de westzijde. Kadastraal is de locatie bekend als Lunteren, sectie E, nummers 1226 en 1227.



Voor de dubbele bewoning van de oorspronkelijke bedrijfswoning is vóór 1994 door de gemeente Ede een samenwoningsverklaring verleend. In de Nota van uitgangspunten (15 december 2011) is beschreven dat voor het legaliseren van gesplitste woningen aansluiting is gezocht bij een juridische peildatum om te beoordelen of bestaand

gebruik kan worden gelegaliseerd. Een andere datum zou namelijk tot willekeur leiden. De juridische peildatum heeft betrekking op het overgangsrecht in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van 4 juli 1994. Indien sprake is van overgangsrecht, dan kan in beginsel niet meer handhavend worden opgetreden tegen het bestaande gebruik. Vanwege het lange tijdsverloop en het feit dat handhavend optreden in beginsel niet mogelijk is, wordt het gebruik dat onder de werking van het overgangsrecht valt gelegaliseerd.

Er is sprake van overgangsrecht indien het bestaande gebruik is ontstaan vóór 4 juli 1994. Hierop bestaan twee uitzonderingen. Er is geen sprake van overgangsrecht indien het gebruik voor 4 juli 1994 is 'gewraakt' (aanschrijving) of indien een persoonsgebonden toestemming is verleend (gedogen). In de uitzonderingsgevallen bestaat het gebruik dus wel op de peildatum, maar kan vanwege de aanschrijving of het gedoogbesluit niet worden gekwalificeerd als overgangsrecht.

Op basis van het voorgaande kunnen 5 categorieën worden onderscheiden:

- a) Gebruik is ontstaan vóór 4 juli 1994 zonder toestemming en zonder aanschrijving.
- b) Gebruik is ontstaan vóór 4 juli 1994 met vooraf verleende toestemming via samenwoningsverklaring.
- c) Gebruik is ontstaan vóór 4 juli 1994 zonder toestemming maar tijdig aangeschreven (eventueel in combinatie met tijdelijke toestemming voor de betreffende bewoner).
- d) Gebruik is ontstaan na 4 juli 1994 zonder toestemming.
- e) Gebruik is ontstaan na 4 juli 1994 met samenwoningsverklaring.

Conform de Nota van uitgangspunten van 15 december 2011 was alleen categorie a gelegaliseerd in het e bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van 2012.

Aanleiding en afbakening generaal pardon

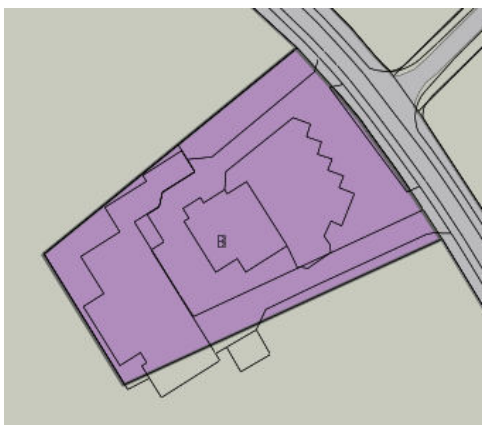
Naar aanleiding van de vele gesprekken die zijn gevoerd over woningsplitsingen, zien wij aanleiding om voor een specifieke categorie af te wijken van het bepaalde in de Nota van uitgangspunten. Het gaat daarbij om categorie b. Daarbij wordt opgemerkt dat geen andere datum voor het overgangsrecht wordt voorgesteld, maar alleen voor woningsplitsingen een uitzondering wordt gemaakt op de juridische kwalificatie of sprake is van overgangsrecht.

Diverse personen van categorie b hebben geuit dat ze het bijzonder wrang vinden dat zij buiten de boot vallen, terwijl de illegaal ontstane situaties wel worden gelegaliseerd. Zij hebben immers vooraf toestemming gevraagd en gekregen. Hoewel zij bewust waren van het tijdelijke karakter van de woningsplitsing (samenwoning), voelen zij zich onrechtvaardig behandeld. Een veel gehoord geluid is dan ook dat zij beter illegaal (zonder toestemming) hadden kunnen handelen. Dan was er immers nu een kans geweest dat het wel gelegaliseerd werd.

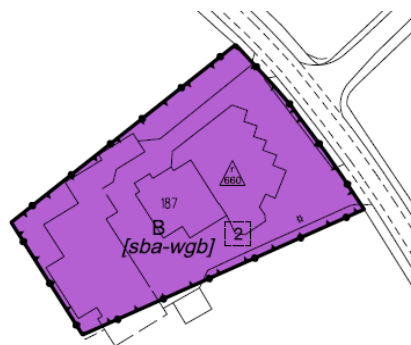
Doordat deze groep in het verleden eigenlijk correct heeft gehandeld door het vooraf aanvragen van een vergunning en daarbij een verklaring heeft ondertekend, wordt de situatie niet gelegaliseerd. In dit memo wordt voorgesteld om voor deze categorie een generaal pardon toe te passen en het bestaande gebruik alsnog te legaliseren in het bestemmingsplan.

De situaties waarvoor een aanschrijvingsprocedure is gestart vóór 4 juli 1994 zijn in juridisch opzicht 'gewraakt' en vallen daarmee ook niet onder het overgangsrecht. Deze gevallen zijn ook niet gelegaliseerd in het bestemmingsplan van 2012. Voor deze groep kan ook de vraag naar rechtvaardigheid worden gesteld. De illegaal ontstane situaties waartegen geen aanschrijvingsprocedure is gestart zijn namelijk wel gelegaliseerd. Het enige verschil is dus het handhavingstraject in het verleden. Naar onze mening moet en kan hierbij een onderscheid worden gemaakt tussen de voorgaande categorie waarbij de eigenaar vooraf toestemming heeft gevraagd. De situatie waarbij illegaal gebruik in het verleden is aangeschreven (eventueel in combinatie

met een tijdelijke gedoogtoestemming) komt daarmee niet in aanmerking voor een
generaal pardon (categorie c).



situatie bestemmingsplan 2012



nieuwe voorstel bestemmingsplan

3.2.36 Roekelseweg 6 te Wekerom

AANLEIDING EN ACHTERGROND

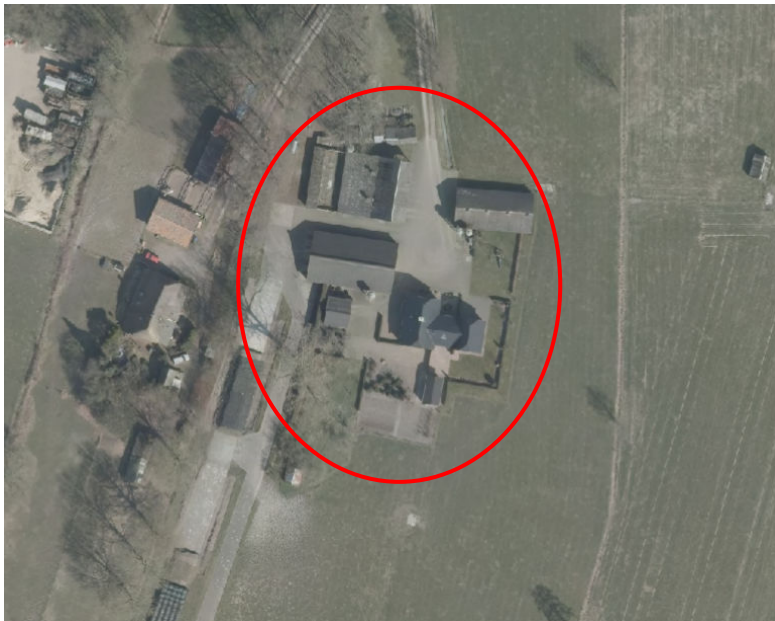
In het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 2012 heeft het perceel Roekelseweg 6 te Wekerom de bestemming *Agrarisch* met de aanduidingen '*agrarisch bedrijf middelgroot*' en '*intensieve veehouderij*'. Op het perceel Roekelseweg 6 in Wekerom is een agrarisch bedrijf gevestigd, namelijk een varkenshouderij. De eigenaar is van plan om zijn bedrijf om te vormen in die zin dat er sprake is van een biologische varkenshouderij en het houden van rosékalveren. Daarvoor dient de bestaande bedrijfsbebouwing te worden uitgebreid. De bestemming is toereikend voor de plannen van de eigenaar, evenals de toegestane oppervlak aan bedrijfsbebouwing. De wens is echter aanwezig om de bestaande stal aan de noordoostzijde van het perceel te verlengen. Daardoor wordt deels buiten het bestaande bouwvlak gebouwd. Hierdoor is een wijziging van het bouwvlak noodzakelijk.

CONCLUSIE

In het voorliggende bestemmingsplan wordt het bouwvlak van het perceel Roekelseweg 6 zodanig gewijzigd, dat het oppervlak ervan gelijk blijft en de gewenste bebouwing erin past. Het gaat dus enkel om een wijziging van de vorm van het bouwvlak.

ONDERBOUWING

De locatie Roekelseweg 6 te Wekerom ligt ten zuiden van het dorp Wekerom, en is globaal gelegen tussen de Otterloseweg (N801) aan de noordzijde, de Apeldoornseweg (N304) aan de oostzijde, de Immenweg/Immenkampweg aan de zuidzijde en de Edeseweg aan de noordwestzijde. Kadastraal is de locatie bekend als Ede, sectie B, nummer 4609.



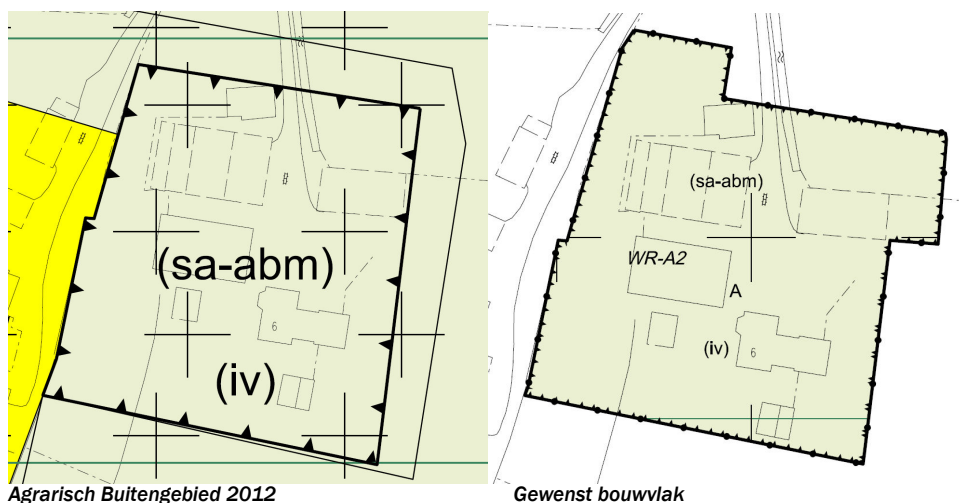
Luchtfoto huidige situatie Roekelseweg 6

3.1. Algemeen

Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 2011 en de integrale herziening ervan in 2012 is nadrukkelijk aangegeven dat het wenselijk is om flexibiliteit in te bouwen. Daarom is in het bestemmingsplan een zogenaamde wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de vorm van het bouwvlak. De situatie aan de Roekelseweg 6 past hier naadloos in.

Achtergrond van deze wens en visie ligt in het feit dat het bestemmingsplan van 1994 zogenaamde 'verbale bouwblokken' kende. Oftewel, er waren geen bouwvlakken ingetekend, alleen dat op een bepaalde locatie een bouwperceel aanwezig was van een bepaalde omvang. Dit was uiteraard zeer flexibel, omdat er geen duidelijke lijnen wa-

ren ingetekend. In het digitale tijdperk is dit echter niet meer mogelijk, waardoor de flexibiliteit op andere wijzen gevonden moet worden. Dit is gebeurd door het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid, waarmee aangegeven is, dat aan een vormwijziging, met gelijkblijvend oppervlak, in principe medewerking verleend kan worden als wordt voldaan aan de voorwaarden.



3.2. Onderzoek en randvoorwaarden

3.2.1. Groen

De landschappelijke inpassing is aangeleverd: "Inrichtingsplan Roekelseweg 040613. Dit plan is basis voor de toetsing vanuit landschap. Idee is dat de beplanting zoveel mogelijk in noord-zuid richting wordt aangelegd, zodat er nog enig zicht over de eng mogelijk blijft.

- de bestaande beplanting blijft zoveel mogelijk gespaard. Wel wordt een elzenbosje aan de noordkant van het erf ter plekke van de nieuw te bouwen westelijke schuur, gekapt.
- een nieuw elzenbosje wordt aangeplant aan de noordkant van de oostelijke nieuwe schuur.
- de inrit krijgt een bomenrij over de hele oostkant
- de oostelijke kavelgrens wordt versterkt met elzen



Uitsnede landschappelijke inpassing

3.2.2. Flora en fauna en Natuurbeschermingswet

Situatie plangebied

Het betreffende perceel ligt niet in een beschermd natuurgebied (Natura 2000/EHS). Op een afstand van circa 450 meter is het Natura 2000 gebied Veluwe gelegen. De begrenzing van de EHS is hier ten dele gelijkvormig aan die van het Natura 2000 ge-

bied, de afstand tot de EHS bedraagt ca. 300 m. Het beschermingskader van de EHS is niet van toepassing. Gezien de gewijzigde situatie m.b.t. veeteelt en de mogelijke externe werking op de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000 gebied, is toetsing aan de Natuurbeschermingswet 1998 vereist.

Conclusie

Het plangebied ligt op een afstand van circa 450 meter van het Natura 2000 gebied Veluwe, de afstand tot de EHS bedraagt ca. 300 m. Het beschermingskader van de EHS is niet van toepassing. Gezien de gewijzigde situatie m.b.t. veeteelt en de mogelijke externe werking op de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000 gebied, is toetsing aan de Natuurbeschermingswet 1998 vereist.

Soortbescherming

Situatie plangebied

Ten behoeve van de uitbreiding en nieuwbouw van schuren voor het biologisch varkensbedrijf gevestigd aan de Roekselseweg 6 in Wekerom wordt om een vormwijziging van het agrarisch bestemmingsvlak verzocht. Een bestaande stal zal worden gesloopt en andere stal worden uitgebreid, een deel van de beplanting zal worden verwijderd. Voor inpassing van de nieuwe stalgebouwen zal landschappelijke inpassing plaatsvinden. Gelet op de ruimtelijke ingrepen ter plaatse, dient bij daadwerkelijke uitvoering ervan te worden voldaan aan de Flora- en faunawet en is een quickscan flora en fauna noodzakelijk.

Conclusie

Ten behoeve van de uitbreiding en nieuwbouw van schuren voor het biologisch varkensbedrijf gevestigd wordt, naast de vormwijziging van het agrarisch bestemmingsvlak, wordt er een stal gesloopt, vindt er nieuwbouw plaats en wordt beplanting verwijderd.

In dit geval is sloop echter niet noodzakelijk om de mogelijkheden binnen het bestemmingsplan te benutten. Initiatiefnemer kan ervoor kiezen om op een andere locatie binnen het bouwvlak te bouwen, zonder dat sloop plaatsvindt. Ook uitbreiding van de bestaande stal zou een optie kunnen zijn die binnen de bestemmingsplanregeling past.

De conclusie is dan ook, dat er geen belemmeringen ontstaan voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

In de praktijk geldt echter wel, dat de initiatiefnemer verplicht is te voldoen aan de Flora- en Faunawet bij de uitvoering van zijn plannen. Een toetsing aan de Flora- en faunawet middels een quickscan is dan ook noodzakelijk wanneer daadwerkelijk wordt gesloopt. Hierbij dient getoetst te worden of er beschermde soorten flora en fauna op de planlocatie aanwezig zijn. Waaronder mogelijk beschermde soorten broedvogels en zoogdieren in de te slopen gebouwen.

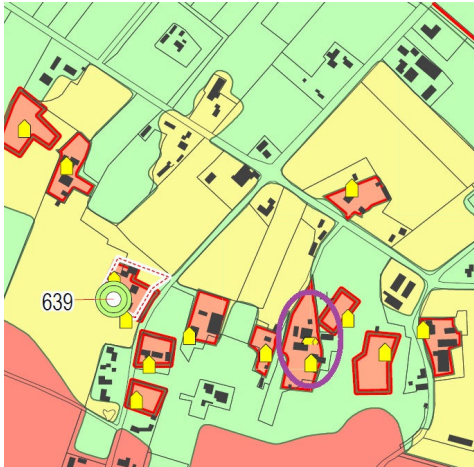
Mogelijk wordt de op de planlocatie aanwezige houtige beplanting door vogels gebruikt als broedgelegenheid, de verwijdering van bomen of struiken dient in ieder geval buiten het broedseizoen plaats te vinden (15 maart tot 15 augustus).

3.2.3. Archeologie

Situatie plangebied

In onderstaand figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013).

Op het perceel zijn mogelijk restanten van een historisch erf aanwezig (rode kleur).



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart

Op de integrale kaartbijlage van de Cultuurhistorische Waardenkaart, is aan het perceel een hoge cultuurhistorische verwachting toegekend.

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplan-gebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. Circa 250 meter ten westen van het bestemmingsplan-gebied, aan de Edeseweg 13, is in het verleden een archeologisch booronderzoek uitgevoerd. Hierbij is geen archeologische vindplaats aangetroffen. Twee fragmenten laat-middeleeuws aardewerk zijn wél aangetroffen (nr 639 op onderstaande kaart), die mogelijk zijn aangevoerd van elders.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van een vormverandering van het bestaande bouwblok. Hierbij zal de bestaande schuur worden uitgebreid, een schuur worden gesloopt en een nieuwe schuur worden gerealiseerd. In totaal zal circa 600 m² aan nieuwbouw worden gerealiseerd. Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is de kans groot dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt.

De in het plangebied aanwezige archeologische (verwachtings)waarden worden beschermd met behulp van een medebestemming 'Waarde-Archeologie' met daaraan gekoppeld een vergunningstelsel. Beoogde ontwikkelingen groter dan 250 meter en dieper dan 40 cm beneden maaiveld kunnen alleen doorgang vinden onder de voorwaarde van aanvullend archeologisch onderzoek. Dit archeologisch onderzoek moet voldoen aan de richtlijnen in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en aan door burgemeester en wethouders van de gemeente Ede gestelde voorwaarden.

Aanvullend archeologisch onderzoek is in deze gebieden niet noodzakelijk wanneer op basis van archeologisch onderzoek, of naar het oordeel van een archeologisch deskundige namens de gemeente, is aangetoond dat archeologische (verwachtings)waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Dit geldt bijvoorbeeld indien aantoonbare technische maatregelen worden getroffen waardoor de archeologische (verwachtings)waarden in de bodem (in situ) kunnen worden behouden.

De huidige plannen betreffen de realisatie van ca. 600 m² aan nieuwbouw. Het grootste deel van de nieuwbouw zal op de locatie van de huidige stallen worden gerealiseerd. Eventuele archeologische resten zullen bij de realisatie van de bestaande stallen vermoedelijk reeds zijn verstoord. Voor de huidige plannen is derhalve geen waarderend onderzoek noodzakelijk.

3.2.4. Water

Situatie plangebied

Ter plaatse van het plangebied is drukriolering aanwezig, het vuilwater van de eventuele nieuwe bebouwing moet daarop worden aangesloten. Het regenwater mag per se niet worden aangesloten op de drukriolering.

Voor informatie over de drukriolering kan contact worden opgenomen met de heer E. van Peurse van de gemeente Ede (0318)680665.

Alle werkzaamheden aan de drukriolering komen geheel ten laste van de opdrachtgever.

Vuilwaterlozing uitvoeren in PP of PVC kleur roodbruin (RAL code 8023).

In het gebied heerst een hoge grondwaterstand. Het regenwater van de dakvlakken en van de bestrating moet via een zaksloot boven het grondwaterpeil worden aangesloten zodat het regenwater naar het grondwater kan inzijgen.

Regenwaterlozing van het dakvlak uitvoeren in PP kleur zwart (RAL code 9011) of PVC kleur middelgrijs (code 7037).

Conclusie

Mits er aan de voorwaarden wordt voldaan, bestaat er vanuit water geen bezwaar tegen dit plan.

3.2.5 Bodem

Situatie plangebied

Normaal gesproken dient ieder bestemmingsplan vergezeld te gaan van een bodemonderzoek (rigide uitgangspunt). In de **handreiking bodem (hoofdstuk 10) van het GBB** is de volgende nuancering aangebracht:

Burgemeester en wethouder kunnen kenbaar maken dat zij vrijstelling zullen verlenen van de verplichting tot bodemonderzoek in het kader van de bouwvergunningverlening. In dat geval is een bodemonderzoek ten behoeve van het bestemmingsplan niet noodzakelijk. Deze nuancering geldt tevens voor bouwwerken waarvoor een algehele vrijstelling ingevolge de Woningwet geldt. In de toelichting behorende bij het bestemmingsplan dient het voornemen om vrijstelling te verlenen deugdelijk te worden gemotiveerd.

De motivering ligt in het feit dat er sprake is van agrarische stallen, hetgeen ongevoelig gebruik is.

Conclusie

In dit geval betreft het een ongevoelig gebruik, waardoor in het kader van de Woningwet een vrijstelling van bodemonderzoek wordt verleend. Er hoeft dus geen bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

3.2.6. Milieu

Situatie plangebied

Voor de activiteiten dient te worden voldaan aan de milieuregelgeving. In algemene zin geldt, dat de afstand van stallen tot aan een naastgelegen burgerwoning minimaal 50 meter moet zijn. Dat is in dit geval een punt van aandacht. Het is echter mogelijk om een stal op een dergelijke afstand te plaatsen, waardoor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is geborgd. De huidige stal is overigens op kortere afstand gesitueerd. Met de huidige milieu-eisen zal de situatie voor het naastgelegen perceel verbeteren ten opzichte van de huidige situatie.

Conclusie

Vanuit milieu zijn er geen belemmeringen voor wat betreft de uitvoerbaarheid van de mogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt.

3.2.7. Verkeer

Bij een uitbreiding of functieverandering van bedrijven zal ook rekening gehouden moeten worden met een eventuele toename van het verkeer. De bestaande wegen moeten deze toename kunnen verwerken met name op het gebied van onderhoud maar ook op het gebied van veiligheid voor de overige weggebruikers. Zo zullen wegen mogelijk verzaagd en/of verbreed moeten worden op kosten van de aanvrager.

Situatie plangebied

In de huidige situatie is er sprake van een agrarische bestemming. Deze blijft op het perceel rusten. De oppervlak te bebouwing bedrijfsbebouwing en de oppervlak van het bouwvlak wijzigt niet ten opzichte van de huidige situatie. Het perceel blijft ontsloten via de bestaande ontsluitingsweg. Verder kan er in voldoende mate geparkeerd worden op het eigen terrein.

Conclusie

Verkeerskundig zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan

3.2.37 Roekelseweg 17b te Wekerom

AANLEIDING EN ACHTERGROND

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Roekelseweg 17b de bestemming agrarisch met de aanduiding agrarisch bedrijf groot.

Op het perceel is op dit moment ruim meer dan 3.000 m² aan bebouwing (kassen) aanwezig. Daarnaast is er op het perceel één bedrijfswoning toegestaan met een bijgebouw van 75 m².

Initiatiefnemer wil gebruik maken van de regeling omtrent functieverandering van agrarisch naar wonen. De agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. In ruil voor de sloop van deze bebouwing voorziet het plan in de bouw van twee nieuwe woningen met een inhoud van maximaal 660 m³. De bestaande bedrijfswoning blijft behouden. Per woning kan maximaal 75 m² aan bijgebouwen worden gebouwd.

CONCLUSIE

Het plan voldoet aan de randvoorwaarden die worden gesteld in het regiobeleid met betrekking tot functieverandering naar wonen. Tevens is er uit toetsing gebleken dat er geen bezwaren zijn om mee te werken aan de bestemmingsplanwijziging.

ONDERBOUWING

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel Roekelseweg 17b, gelegen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede, en is globaal gelegen tussen de Otterloseweg (N801) aan de noordzijde, de Apeldoornseweg (N304) aan de oostzijde, de Immenweg/Immenkampweg aan de zuidzijde en de Edeseweg aan de noordwestzijde Kadastraal staat deze locatie bekend als gemeente Ede sectie B nummer 4966 en 5341.



Ligging perceel

3.1 Landschappelijke inpassing

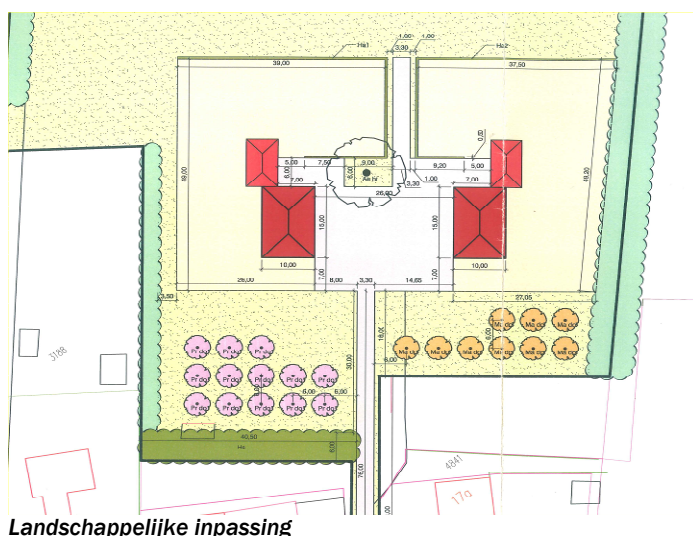
Het plan omvat onder andere de landschappelijke inpassing van het perceel. Het inrichtingsplan voor het perceel is getoetst aan de randvoorwaarden van het *beeldkwaliteitsplan Buitengebied Ede*.

Het perceel wordt als volgt ingepast.

- er is een samenhangend plan gemaakt voor bebouwing en erf, waarbij is aangesloten bij het omliggende broekontginningslandschap.
- de bestaande woning ligt aan de Roekelseweg en de kavel is smal, waardoor het ruimtelijk gezien moeilijk is om één samenhangend erf te maken met de bestaande en nieuwe woningen. Daarom is gekozen voor een nieuw ensemble, te bereiken via een toegangsweg langs de bestaande woning. De toegangsweg eindigt op een centraal plein met een kastanje. De fruitboomgaard als gemeenschappelijk element verbindt de bestaande woonpercelen aan de Roekelseweg en de nieuwe woonpercelen. Op deze manier is toch nog een goede eenheid bereikt.
- de bestaande woning blijft het hoofdgebouw
- de nokrichting van de nieuwe woningen en bijgebouwen is in de lengterichting van de kavels van het broekontginningslandschap
- er is sprake van één inrit voor de bestaande woning en de nieuwe woningen. Deze inrit loopt door tot de weilanden ten noorden van de nieuwe woonpercelen; vanaf het centrale plein is een doorzicht naar achteren mogelijk
- de bestaande houtsingel blijft behouden en wordt versterkt met inheems plantmateriaal

Gebleken is dat er compact wordt gebouwd en het perceel op een streekeigen wijze wordt ingepast. Daarmee voldoet het plan aan de randvoorwaarden van het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede.

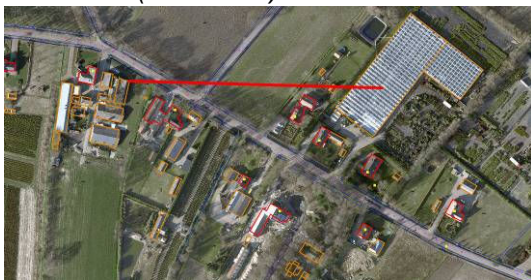
De landschappelijke inpassing voor het perceel zal worden vastgelegd in een anteri-eure overeenkomst. Hieronder is de landschappelijke inrichting weergegeven.



3.2. Milieuzonering

In de directe omgeving van het perceel Roekelseweg 17b liggen hoofdzakelijk burgerwoningen. Aan de Roekelseweg 16 ligt een veehouderij met een veebezetting van 24 zoogkoeien, 414 vleesvarkens en 100 vleeskalveren.

Geurhinder (individueel)



afstand van 215 meter tussen de dichtstbij gelegen varkensschuur van de veehouderij aan de Roekelseweg 16 en de nieuwbouwlocatie

Naam van het bedrijf: roekelseweg 17b

Berekende ruwheid: 0,310 m

Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	stal 2	177 322	457 452	1,5	2,0	0,5	4,00	3 560
2	stal 4	177 357	457 475	1,5	2,0	0,5	4,00	1 380
3	stal 5	177 360	457 447	1,5	2,0	0,5	4,00	2 898
4	stal6	177 356	457 427	1,5	2,0	0,5	4,00	4 416
5	stal 7	177 314	457 423	1,5	2,0	0,5	4,00	828

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
6	woning 17b	177 591	457 468	14,00	2,45

Berekening van de geurbelasting ter plekke van de nieuwbouwlocatie geeft een waarde van 2,45 waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de norm van 14,0.

Geluid

De locatie voor de 2 nieuw te bouwen woningen liggen op meer dan 215 meter van het veehouderijbedrijf aan de Roekelseweg 16. Deze afstand is zodanig groot dat geen geluidoverlast is te verwachten. De veehouderij heeft een milieuvergunning waarin een maximale geluidnorm van 40 dB(A) voor de dagperiode en 30 dB(A) voor de nachtperiode is opgenomen. Bij deze waarden is er geen sprake van geluidoverbelasting op de nieuw te bouwen woningen.

Risico

Niet aan de orde.

Fijnstof.

De minimale afstand van ongeveer 215 meter is te groot om een te grote concentratie van fijnstof te ondervinden op de bouwlocatie.

Conclusie

Vanuit milieutechnisch oogpunt bezien zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van dit plan.

3.3 Geluidhinder

Het plan voorziet in de toevoeging van 2 woningen in de geluidszone van de Roekelseweg. Gezien de beperkte verkeersintensiteit van deze weg en de afstand tussen de weg en de woningen (tenminste 50 meter) zal worden voldaan aan de wettelijke voorkeurswaarde.

Geconcludeerd wordt dat het aspect verkeerslawaaï geen belemmering vormt voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Er is geen nader akoestisch onderzoek nodig.

3.4 Luchtkwaliteit

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. Op het perceel worden 2 woningen toegevoegd. De ontwikkeling valt daarmee ruimschoots binnen de NIBM-grens. Ook zijn er volgens de monitoringsresultaten van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit geen (dreigende) overschrijdingen van de grenswaarden van de maatgevende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) langs de wegen in de omgeving van het plangebied.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van de woningen en de wijziging van het bestemmingsplan.

3.5 Externe veiligheid

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland (zie figuur) liggen geen risicobronnen in de directe omgeving van het plangebied. Over de rond het plangebied gelegen wegen worden geen relevante hoeveelheden gevaarlijke stoffen vervoerd. Vanuit externe veiligheid zijn er daarmee geen bezwaren tegen de voorgestelde planwijziging.

3.6 Bodem

In verband met de mogelijk asbesthoudende kit is een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd (Midden Nederland Milieu, 130456/mh/sh van juli 2013). Er zijn zintuiglijk geen afwijkingen waargenomen die kunnen duiden op bodemverontreiniging. Ook is er geen asbestverdacht materiaal waargenomen. In de grondmonster is ook geen asbest gemeten.

Op basis van de resultaten van het onderzoek zijn er geen bezwaren tegen de voorgenomen planwijziging. De bodemkwaliteit is voldoende vastgelegd. De bodem is geschikt voor het beoogde doel (wonen met tuin).

3.7 Water

Het plan heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding.

3.8 Soortbescherming

Er is een Quickscan Ecologie uitgevoerd door bureau Nieuwland. Uit deze quickscan is gebleken dat het huidige plangebied weinig natuurwaarden bevat. Er moet bij de sloop alleen rekening worden gehouden met vleermuizen en vogels. De te slopen kassen zijn echter niet geschikt voor vleermuizen of broedvogels. Als er bomen of opgaand groen moet worden verwijderd dan zal dit moeten gebeuren buiten het broedseizoen voor vogels. Alle broedende vogels zijn namelijk strikt beschermd. Het broedseizoen loopt van 15 maart tot en met 15 augustus.

Als bovenstaande maatregelen worden uitgevoerd zijn er geen belemmeringen om het plan uit te voeren.

3.9. Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in een beschermd natuurgebied. Verstoring hiervan is ook uitgesloten.

3.10 Cultuurhistorie en Archeologie

Aan het plangebied is op de archeologische verwachtingskaart een lage archeologische verwachting toegekend. In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten (AMK-terreinen), geen vindplaatsen en geen waarnemingen. Direct ten oosten van het bestemmingsplangebied, op het perceel Roekelseweg 19, is in het verleden een bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat de bodem in het betreffende onderzoeksterrein volledig verploegd is. Daarnaast wijzen de resultaten op bijzonder natte omstandigheden in het verleden.

Daarnaast is de locatie van de nieuwbouw door de verbouw van rhododendrons vermoedelijk reeds verstoord. Nader archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk

geacht. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden.

De meldingsplicht bij Onze minister, namens deze de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, van een zaak die in het plangebied wordt aangetroffen en waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat het een archeologische vondst betreft, blijft van kracht (Monumentenwet 1988, artikel 53, lid 1).

3.2.38 Velkemeensedijk 7 en 9 te Harskamp

AANLEIDING EN ACHTERGROND

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft de locatie Velkemeensedijk 7 en 9 te Harskamp de bestemming *Agrarisch* met de aanduiding *agrarisch bedrijf – groot..* De locatie is gelegen in de reconstructiezone *landbouwonwikkelingsgebied*.

Op een perceel met de aanduiding agrarisch bedrijf-groot is het mogelijk om binnen een bouwvlak van 10.000m² maximaal 5.000m² te bebouwen ten behoeve van het agrarische bedrijf. In het verleden is via een afwijkingsbevoegdheid de maximale maat vergroot naar 7.500 op dit perceel.

De eigenaar van het perceel is voornemens de bestaande intensieve veehouderij uit te breiden en hiertoe de bebouwing uit te breiden. Er al een schuur worden opgericht aan de achterzijde van de bestaande schuren. Daarnaast zal er een mestverwerkingsinstallatie worden opgericht waarbij mest van derden verwerkt mag worden.

CONCLUSIE

Voor de locatie wordt op de verbeelding de maximale maat aan bedrijfsbebouwing van 12.000 m² opgenomen. Tevens wordt op de verbeelding de aanduiding 'mestverwerkingsinstallatie' opgenomen. In de regels is bepaald dat ter plaatse van die aanduiding mest van derden verwerkt mag worden.

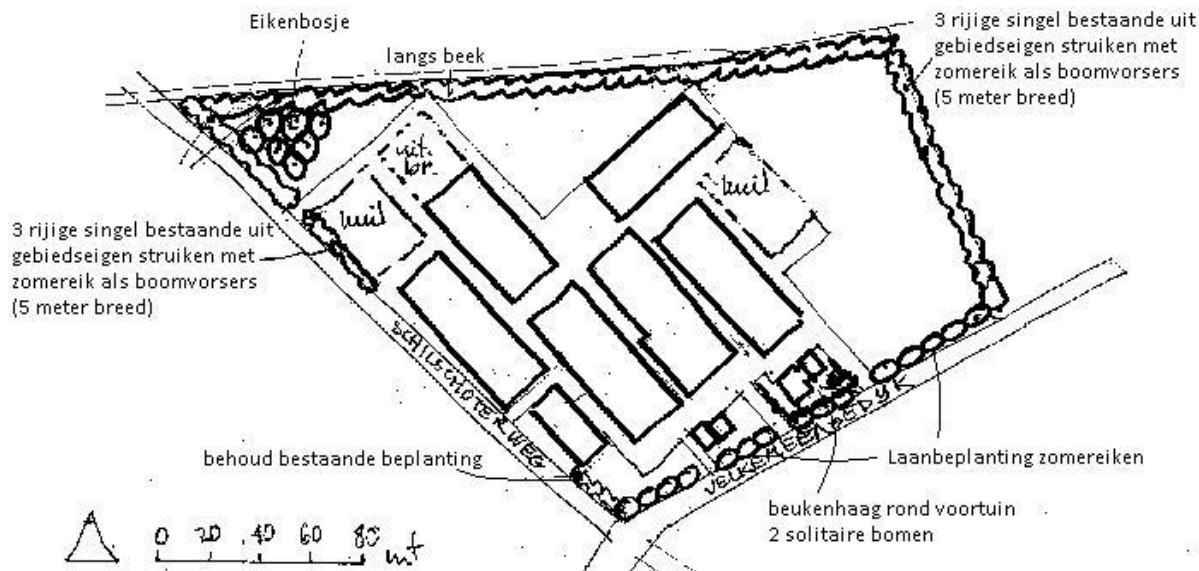
ONDERBOUWING

De locatie Velkemeensedijk 7-9 te Harskamp is kadastraal bekend als Otterlo sectie F nummer 1662.



3.1. Landschappelijke inpassing

De Velkemeensedijk ligt in een ontginningslandschap. De landschappelijke inpassing dient aan te sluiten bij dit type landschap. Om dit te bewerkstelligen dienen er op alle kavelgrenzen houtsingels bestaande uit gebiedseigen struiken en boomvorsers te worden geplant en de bestaande beplanting in de zuidwesthoek behouden. Aan de voorzijde wordt de laanbeplanting in stand gehouden en waar nodig versterkt. In de Noordwesthoek wordt een eikenbosje geplant. Rond de voortuinen worden hagen geplant en bij de woningen worden enkele solitaire bomen geplant.



Nieuwe situatie

3.2.1 Milieuzonering

Er worden door de bestemmingswijziging geen geurgevoelige functies of gebouwen toegevoegd. Er is wel een aanzienlijke ammoniakemissie. In het kader van de milieuvergunning is beoordeeld dat gelet op het feit dat de twee nieuwe stallen uitgevoerd worden met enerzijds met een mix-luchtventilatie en een luchtwasser de reductie van de ammoniakuitstoot dusdanig gereduceerd wordt dat het bestemmingsplan daardoor uitvoerbaar is. De milieuvergunning zal dan ook worden verleend.

3.2.2 Luchtkwaliteit

Volgens de Wet milieubeheer is het nodig een planontwikkeling te toetsen aan luchtkwaliteitseisen. Een uitzondering op deze verplichting om de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen op de luchtkwaliteit mee te wegen, vormen bepaalde typen projecten die niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit. Het begrip NIBM is uitgewerkt in het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Stb. 2007, 440), en de bijbehorende Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen).

Een project draagt niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging wanneer aannemelijk is (door berekening of motivering) dat de 1% grens niet wordt overschreden. Deze grens is 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

De Regeling NIBM geeft voor een aantal categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen een invulling aan de NIBM grens. Indien er binnen de getalsmatige begrenzing van de Regeling wordt gebleven, is er geen nader onderzoek nodig. Bij de ruimtelijke ontwikkeling is er dan automatisch sprake van een niet in betekende mate bijdrage aan de luchtkwaliteit.

De onderhavige bestemmingswijziging maakt het mogelijk het bedrijf uit te breiden tot 10.000 m² aan bedrijfsbebouwing. Het bedrijf is gesitueerd in een gebied waar de grenswaarden niet worden overschreden. Binnenkort zullen kentallen voor de uitstoot van stallen bekend worden gemaakt. Hieruit moet blijken of de uitstoot noemenswaardig is. Uit onderzoek van de provincie Gelderland is gebleken dat met name pluimveehouderijen een risico vormen. Op voorhand is te verwachten dat gelet op de maatregelen van onder andere het plaatsen van een luchtwasser dat het project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

3.2.3 Archeologie

Volgens de archeologische verwachtingskaart van Ede heeft het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde voor alle perioden. Eerdere controlebooringen op het perceel wezen erop dat de bodem reeds grotendeels verstoord is, waardoor eventueel aanwezige archeologische resten vermoedelijk niet meer in de bodem bewaard zijn gebleven. Archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Indien tijdens de werkzaamheden archeologische sporen worden aangetroffen dienen deze uiteraard gemeld te worden bij de gemeentelijk archeoloog van Ede of de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten.



Situatie 2012



3.2.39 Vitterweg 11 en 13 te Lunteren

AANLEIDING EN ACHTERGROND

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft de locatie Vitterweg 11-13 te Lunteren de bestemming *Wonen* met de aanduiding *agrarische nevenactiviteit*. De locatie is gelegen in de reconstructiezone *landbouwontwikkelingsgebied*. Er is op de locatie één woning toegestaan. In feite staan er echter twee woningen die beiden worden bewoond: de oorspronkelijke woning (Vitterweg 13) en het oorspronkelijke bakhuis (Vitterweg 11). De eigenaar heeft verzocht de planologische situatie in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie. De twee woningen zijn namelijk al gedurende vele jaren aanwezig en als zodanig in gebruik.

CONCLUSIE

Voor de locatie worden twee afzonderlijke woonbestemmingen opgenomen, één voor de Vitterweg 11 en één voor de Vitterweg 13. De maximale inhoudsmaat van de woningen blijft gelijk aan de huidige situatie (405m³ voor Vitterweg 11 en de 'standaard' maat van 660m³ voor de oorspronkelijke woning Vitterweg 13). De aanduiding 'agrarische nevenactiviteit' komt alleen op het perceel Vitterweg 13 te liggen. Bij het perceel Vitterweg 11 is maximaal 75m² aan bijgebouwen toegestaan ten behoeve van de woonbestemming. Voor het overige blijft de bestemming ongewijzigd.

ONDERBOUWING

De locatie ligt even ten zuiden van de kern Barneveld, en is globaal gelegen tussen de Brahmalaan aan de noordzijde, de Hessenweg aan de oostzijde, de Broeksteeg aan de zuidzijde en de Barneveldseweg aan de westzijde. Kadastraal is de locatie bekend als Lunteren, sectie G, nummers 2506 en 2507.



Ligging locatie

Op 15 december 2011 heeft de gemeenteraad van Ede een nota van uitgangspunten vastgesteld. Daarin is onder andere uitvoerig beschreven hoe wordt omgegaan met gesplitste woningen en bewoning van bijgebouwen. In dit geval is er een beroep gedaan op het overgangsrecht. Dit betekent dat is beoordeeld of de bewoning van het bijgebouw al aanwezig was ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 1994. In dit geval is er al in 1955 een bouwvergunning verleend voor het bakhuis waaruit bewoning blijkt. Ook uit latere vergunning waarin het bakhuis wordt veranderd, blijkt dat er bewoning is aangegeven. Tevens zijn verschil-

lende bronnen geraadpleegd, zoals de Gemeentelijke Basis Administratie, de WOZ-gegevens, De Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) en het Kadaster. Tevens zijn door de eigenaar en omwonenden diverse andere gegevens aangeleverd. Uit deze gegevens blijkt dat het perceel in 1994 al dubbel bewoond was. Hierdoor is het overgangsrecht van toepassing.

Voor deze situaties geldt, dat in het bestemmingsplan de bestaande inhoudsmaat van de woning wordt overgenomen als maximale inhoudsmaat. Deze is in dit geval door de gemeente ingemeten en is voor het bakhuis (Vitterweg 11) maximaal 405m³. Voor de oorspronkelijke woning Vitterweg 13 blijft deze ongewijzigd: hiervoor geldt de standaard-maatvoering van maximaal 660m³.

Er zijn geen wettelijke belemmeringen die voorliggende bestemmingswijziging in de weg liggen.



3.2.40 Wekeromse Buurtweg 21 te Wekerom

AANLEIDING EN ACHTERGROND

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft de locatie Wekeromse Buurtweg 21 te Wekerom de bestemming *Agrarisch* met de aanduiding *intensieve veehouderij* en *agrarisch bedrijf-groot*. De locatie is gelegen in de reconstructiezone *Verwevingsgebied*.

De eigenaar heeft een verzoek ingediend om de vergunde schuur die ten zuiden ligt van de locatie in het bouwvlak op te nemen. Deze ligt daar nu buiten.

CONCLUSIE

Voor de vergunde schuur wordt een bouwvlak opgenomen dat gekoppeld wordt aan het bestaande bouwvlak. Aan de noordkant van het bouwvlak wordt een oppervlakte van erafgehaald. Zo blijft de totale oppervlakte avn eht bouwvlak gelijk.

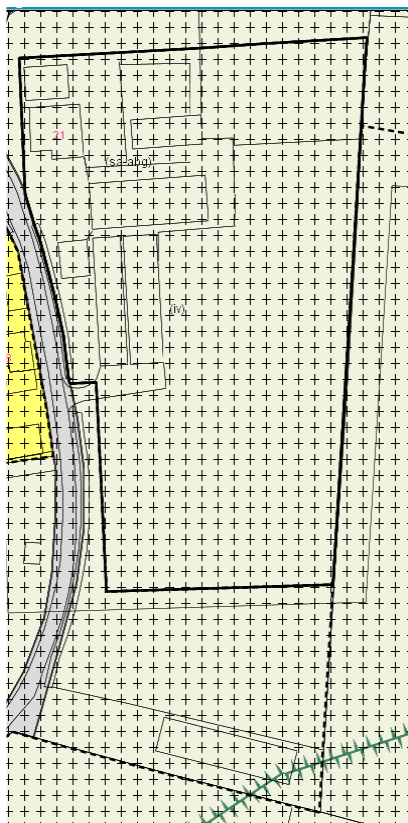
ONDERBOUWING

De locatie Wekeromse Buurtweg 21 te Wekerom is gelegen ten zuiden van het dorp Wekerom. De locatie is globaal gelegen tussen de Roekelseweg aan de noordoostzijde, de Immenweg/Immenkampweg aan de zuidzijde en de Edeseweg aan de noordwestzijde. Kadastraal is de locatie bekend als Ede, sectie B, nummer 4611.

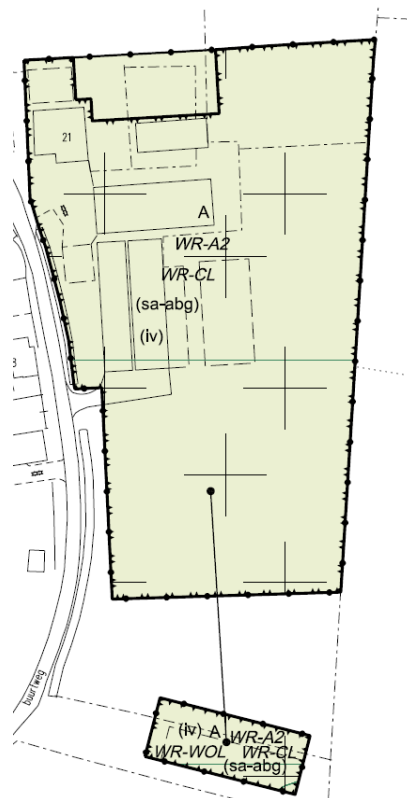


Bij het opstellen van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 2011 en 2012 is de bestaande vergunde bebouwing van alle percelen geïnventariseerd. De bouwvlakken zijn zo ingetekend dat de vergunde bebouwing daarbinnen valt. In dit geval is per abuis de vergunde veeschuur aan de zuidzijde niet bij het bouwvlak betrokken. In voorliggend bestemmingsplan wordt de planologische situatie daarom in overeenstemming gebracht met de vergunde, feitelijke situatie. Omdat deze schuur op enige afstand van de rest van de bebouwing ligt, wordt deze oppervlakte met een koppeltaken aan het oorspronkelijke bouwvlak gekoppeld conform de gebruikelijke wijze van bestemmen voor bouwwerken op afstand. Aan de voorzijde van het bouwvlak wordt diezelfde oppervlakte als de schuur erafgehaald. Zo blijft de totale oppervlakte van het bouwvlak gelijk.

Er zijn geen wettelijke belemmeringen die deze aanpassing in de weg staan.



Oude situatie



Nieuwe situatie bestemmingsplan

3.2.41 Westerhuisweg 10 te Harskamp

AANLEIDING EN ACHTERGROND

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Westerhuisweg 10 te Harskamp de bestemming *Bedrijf*. De locatie is gelegen in de reconstructiezone *landbouwontwikkelingsgebied*. Er is sprake van dubbele bewoning van de bedrijfswoning. Deze dubbele bewoning is niet in het bestemmingsplan van 2012 opgenomen, omdat dit niet paste binnen de uitgangspunten voor woningsplitsing die voor dat bestemmingsplan zijn vastgesteld (15 december 2011 (VR 2011/99)).

Zoals in het daarbij behorende raadsvoorstel is vermeld bestaat er echter aanleiding om nog eens kritisch te kijken naar een bijzondere categorie van woningsplitsingen. Daarvoor is de Nota 'Generaal pardon specifieke categorie woningsplitsingen' van 22 oktober 2012 opgesteld. Het betreft woningsplitsingen waarvoor vóór de peildatum van 4 juli 1994 een samenwoningsverklaring is verleend en waarvoor geen handhavingstraject tegen de woningsplitsing heeft gelopen. Deze categorie woningsplitsingen wordt alsnog gelegaliseerd en opgenomen in het bestemmingsplan. Dat geldt ook voor de locatie Westerhuisweg 10 te Harskamp.

CONCLUSIE

De dubbele bewoning van de oorspronkelijke bedrijfswoning wordt positief bestemd. Dat betekent dat binnen de oorspronkelijke bedrijfswoning in totaal maximaal 2 wooneenheden mogen worden gerealiseerd. In het bestemmingsplan wordt de aanduiding 'woongebouw' opgenomen met de aanduiding '2' voor het maximaal aantal toegestane wooneenheden. De inhoud van de oorspronkelijke woning blijft daarbij ongewijzigd (in totaal maximaal 660m³). Voor het overige worden geen wijzigingen aangebracht in het bestemmingsplan voor deze locatie.

ONDERBOUWING

De locatie Westerhuisweg 10 te Harskamp ligt tussen de kernen Wekerom en Harskamp, en is globaal gelegen tussen de Dwarsgraafweg/Essenweg in het noordwesten, de Velkemeensedijk aan de oostzijde en de Lage Valkseweg (N801) aan de zuidzijde. Kadastraal is de locatie bekend als Otterlo, sectie F, nummer 1493.



Ligging perceel

Voor de dubbele bewoning van de oorspronkelijke bedrijfswoning is vóór 1994 door de gemeente Ede een samenwoningsverklaring verleend. In de Nota van uitgangspunten (15 december 2011) is beschreven dat voor het legaliseren van gesplitste wonin-

gen aansluiting is gezocht bij een juridische peildatum om te beoordelen of bestaand gebruik kan worden gelegaliseerd. Een andere datum zou namelijk tot willekeur leiden. De juridische peildatum heeft betrekking op het overgangsrecht in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van 4 juli 1994. Indien sprake is van overgangsrecht, dan kan in beginsel niet meer handhavend worden opgetreden tegen het bestaande gebruik. Vanwege het lange tijdsverloop en het feit dat handhavend optreden in beginsel niet mogelijk is, wordt het gebruik dat onder de werking van het overgangsrecht valt gelegaliseerd.

Er is sprake van overgangsrecht indien het bestaande gebruik is ontstaan vóór 4 juli 1994. Hierop bestaan twee uitzonderingen. Er is geen sprake van overgangsrecht indien het gebruik voor 4 juli 1994 is 'gewraakt' (aanschrijving) of indien een persoonsgebonden toestemming is verleend (gedogen). In de uitzonderingsgevallen bestaat het gebruik dus wel op de peildatum, maar kan vanwege de aanschrijving of het gedoogbesluit niet worden gekwalificeerd als overgangsrecht.

Op basis van het voorgaande kunnen 5 categorieën worden onderscheiden:

- a) Gebruik is ontstaan vóór 4 juli 1994 zonder toestemming en zonder aanschrijving.
- b) Gebruik is ontstaan vóór 4 juli 1994 met vooraf verleende toestemming via samenwoningsverklaring.
- c) Gebruik is ontstaan vóór 4 juli 1994 zonder toestemming maar tijdig aangeschreven (eventueel in combinatie met tijdelijke toestemming voor de betreffende bewoner).
- d) Gebruik is ontstaan na 4 juli 1994 zonder toestemming.
- e) Gebruik is ontstaan na 4 juli 1994 met samenwoningsverklaring.

Conform de Nota van uitgangspunten van 15 december 2011 was alleen categorie a gelegaliseerd in het e bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van 2012.

Aanleiding en afbakening generaal pardon

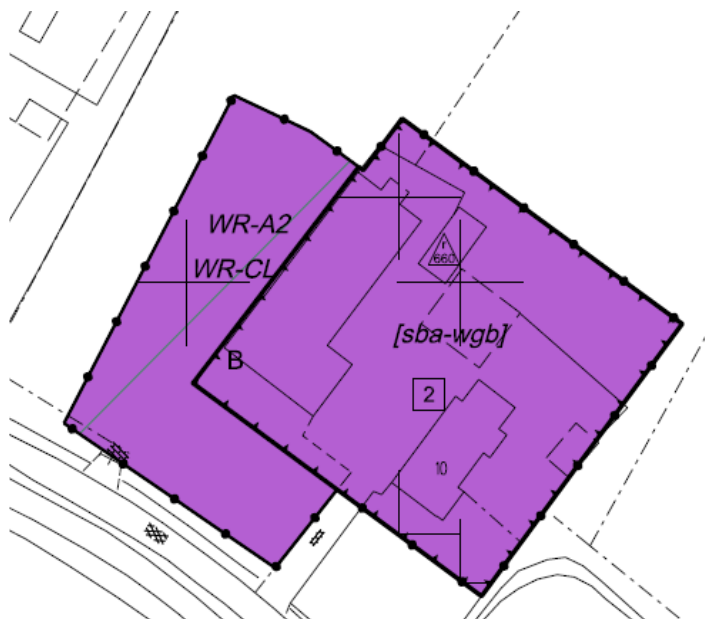
Naar aanleiding van de vele gesprekken die zijn gevoerd over woningsplitsingen, zien wij aanleiding om voor een specifieke categorie af te wijken van het bepaalde in de Nota van uitgangspunten. Het gaat daarbij om categorie b. Daarbij wordt opgemerkt dat geen andere datum voor het overgangsrecht wordt voorgesteld, maar alleen voor woningsplitsingen een uitzondering wordt gemaakt op de juridische kwalificatie of sprake is van overgangsrecht.

Diverse personen van categorie b hebben geuit dat ze het bijzonder wrang vinden dat zij buiten de boot vallen, terwijl de illegaal ontstane situaties wel worden gelegaliseerd. Zij hebben immers vooraf toestemming gevraagd en gekregen. Hoewel zij bewust waren van het tijdelijke karakter van de woningsplitsing (samenwoning), voelen zij zich onrechtvaardig behandeld. Een veel gehoord geluid is dan ook dat zij beter illegaal (zonder toestemming) hadden kunnen handelen. Dan was er immers nu een kans geweest dat het wel gelegaliseerd werd.

Doordat deze groep in het verleden eigenlijk correct heeft gehandeld door het vooraf aanvragen van een vergunning en daarbij een verklaring heeft ondertekend, wordt de situatie niet gelegaliseerd. In dit memo wordt voorgesteld om voor deze categorie een generaal pardon toe te passen en het bestaande gebruik alsnog te legaliseren in het bestemmingsplan.

De situaties waarvoor een aanschrijvingsprocedure is gestart vóór 4 juli 1994 zijn in juridisch opzicht 'gewraakt' en vallen daarmee ook niet onder het overgangsrecht. Deze gevallen zijn ook niet gelegaliseerd in het bestemmingsplan van 2012. Voor deze groep kan ook de vraag naar rechtvaardigheid worden gesteld. De illegaal ontstane situaties waartegen geen aanschrijvingsprocedure is gestart zijn namelijk wel gelegaliseerd. Het enige verschil is dus het handhavingstraject in het verleden. Naar onze mening moet en kan hierbij een onderscheid worden gemaakt tussen de voorgaande categorie waarbij de eigenaar vooraf toestemming heeft gevraagd. De situatie waarbij illegaal gebruik in het verleden is aangeschreven (eventueel in combinatie

met een tijdelijke gedoogtoestemming) komt daarmee niet in aanmerking voor een
generaal pardon (categorie c).



Nieuwe situatie bestemmingsplan met aanduiding woongebouw, aantal wooneenheden (2) en inhoud wo-
ning.

3.2.42 Zecksteeg 1 en 1a te Ede

AANLEIDING EN ACHTERGROND

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Zecksteeg 1-1a de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'agrarische nevenactiviteit' en 'bewoning bijgebouw'. De locatie is gelegen in de reconstructiezone 'landbouwonwikkelingsgebied'. Er is op de locatie één woning toegestaan en tevens bewoning van het aangegeven bijgebouw. De eigenaar heeft verzocht de planologische situatie in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie en voor de bewoning van het bijgebouw een zelfstandige woonbestemming op te nemen.

CONCLUSIE

Op de verbeelding wordt voor Zecksteeg 1a (bewoning bijgebouw) een afzonderlijke woonbestemming opgenomen. De aanduiding 'agrarische nevenactiviteit' komt alleen op Zecksteeg 1a te liggen. Voor de woning geldt de bestaande inhoudsmaat. De locatie Zecksteeg 1 behoudt de woonbestemming en één bijgebouw van 75m². De aanduiding 'agrarische nevenactiviteit' komt voor dit perceel te vervallen.

ONDERBOUWING

De locatie Zecksteeg 1-1a te Ede ligt tussen de kernen Lunteren (aan de noordzijde) en Ede (zuidzijde) en ligt tussen de Goorsteeg aan de noordzijde, de Krommesteeg aan de oostzijde, de Fransesteeg aan de zuidzijde en de A30 aan de westzijde. Kadastraal is de locatie bekend als Ede, sectie H, nummers 3344, 3345 en 2923.



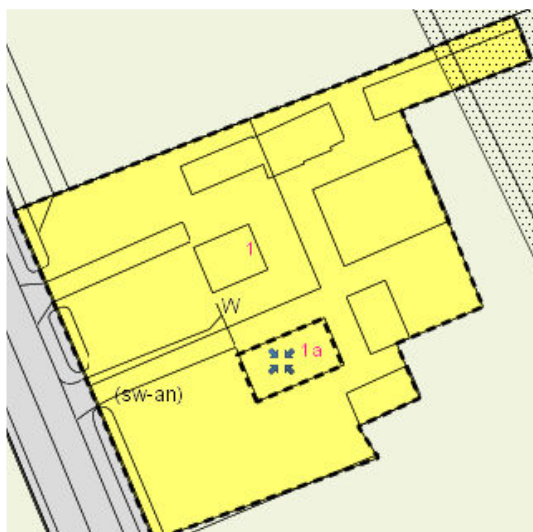
Ligging percelen zecksteeg 1 en 1a te Ede

Op 15 december 2011 heeft de gemeenteraad van Ede een nota van uitgangspunten vastgesteld. Daarin is onder andere uitvoerig beschreven hoe wordt omgegaan met gesplitste woningen en bewoning van bijgebouwen. In dit geval is er al bij de retrospectieve toets van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 2012 een toetsing gedaan waaruit bleek dat sprake was van overgangsrecht. Dit betekent dat is beoordeeld of de bewoning van het bijgebouw al aanwezig was ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 1994. Er zijn verschillende bronnen geraadpleegd, zoals de Gemeentelijke Basis Administratie, de WOZ-gegevens, De Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) en het Kadaster. Op basis van deze gegevens is in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 2012 de aanduiding 'bewoning bijgebouw' opgenomen. Inmiddels is er door de gemeente Ede nieuw beleid opgesteld waarbij is aangegeven dat de aanduiding 'bewoning bijgebouw' kan worden omgezet naar een zelfstandige woonbestemming.

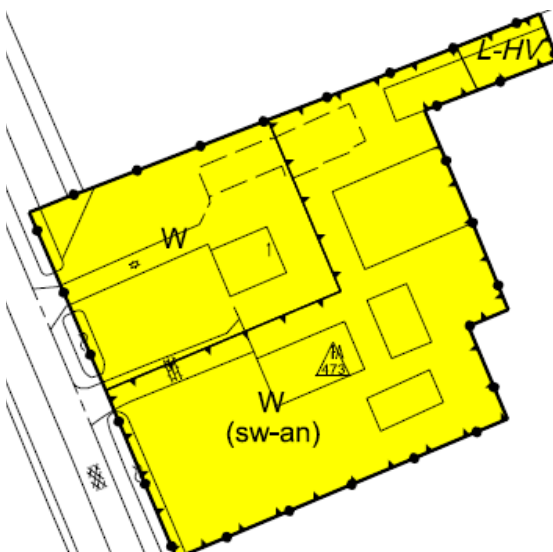
Voor deze situaties geldt, dat in het bestemmingsplan de bestaande inhoudsmaat van de woning wordt overgenomen als maximale inhoudsmaat. Deze is in dit geval door de gemeente ingemeten en is voor het bijgebouw (1a) maximaal 473m³. Voor de

oorspronkelijke woning Zecksteeg 1 blijft deze ongewijzigd: hiervoor geldt de standaard-maatvoering van maximaal 660m³.

Er zijn geen wettelijke belemmeringen die voorliggende bestemmingswijziging in de weg liggen.



Situatie bestemmingsplan 2012



Nieuwe situatie

4 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatieplan

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ingevoerd. Inzake art 6.12 Wro is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen voor gronden waarop een bouwplan inzake art 6.2.1 Bro wordt voorbereid én er kosten te verhalen zijn, tenzij deze kosten anderszins verzekerd zijn. De Wro geeft de gemeente de mogelijkheid om eventuele gemaakte kosten voor de uitvoering van het plan op de aanvrager te verhalen.

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) 2008 onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

Planschaderisico

In de artikelen 6.1 tot en met 6.7 van de Wet ruimtelijke ordening, is aangegeven dat degene die door een bestemmingsplan schade lijdt, een vergoeding daarvoor kan ontvangen.

Conclusie

In het voorliggende bestemmingsplan wordt een aantal nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Voor deze ontwikkelingen is een privaatrechtelijke overeenkomst tot kostenverhaal gesloten. Verder is sprake van het herstel van een aantal gebreken in het actualisatieplan van 23 juni 2011. Dit zijn bestaande legale situaties waarvoor geen recht op planschade bestaat.

Gelet op het voorgaande is het plan economisch uitvoerbaar en behoeft evenmin een exploitatieplan te worden vastgesteld, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Voor het onderhavige bestemmingsplan is gebruik gemaakt van in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2008 (SVBP 2008). De kern van de voorgestelde regeling volgt uit twee uitgangspunten: zoveel mogelijk informatie op de verbeelding en zo eenvoudig mogelijke planregels.

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende bepalingen voor het hele plangebied. Hoofdstuk II regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. In hoofdstuk III zijn de algemene regels opgenomen, waaronder algemene bouwregels en algemene aanduidingsregels. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf zijn alle bestemmingen uitgebreid behandeld.

5.2 Bestemmingsplanregels

Met de komst van de Wet ruimtelijke ordening kent een bestemmingsplan regels. Hierna zijn de planregels toegelicht, waarvoor een nadere toelichting noodzakelijk is.

5.2.1 Inleidende bepalingen

Dit hoofdstuk bevat alle bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren.

Begripsomschrijvingen (artikel 1)

In dit artikel zijn de begrippen gedefinieerd, die in de regels zijn gehanteerd. Alleen de begrippen die, in aanvulling op het dagelijks spraakgebruik, nadere toelichting behoeven, zijn opgenomen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

Dit artikel geeft aan hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken wordt gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard. Hieronder valt tevens de wijze van peilbepaling.

5.2.2 Bestemmingsbepalingen

In dit hoofdstuk van de regels komen de verschillende bestemmingen aan de orde. Per bestemming is kort aangegeven waarvoor deze bedoeld is.

Agrarisch

Binnen deze bestemming zijn in beginsel alleen grondgebonden agrarische bedrijven toegestaan. Bestaande niet-grondgebonden agrarische bedrijven (intensieve veehouderijen en glastuinbouwbedrijven) zijn voorzien van een specifieke functieaanduiding. Een aantal bestaande (legale) niet-agrarische nevenactiviteiten, die groter zijn dan de uitgangspunten uit het regiobeleid, zijn voorzien van een specifieke functieaanduiding. Paardenhouderijen zijn ondergebracht bij deze bestemming met een specifieke aanduiding "paardenhouderij". Voor nevenactiviteiten worden in beginsel geen aanduidingen op de verbeelding opgenomen, omdat deze tot 350 m2 via een afwijkingsbevoegdheid kunnen worden toegestaan. Slechts wanneer een nevenactiviteit groter is dan 350 m2 wordt gewerkt met een specifieke aanduiding.

Bedrijf

Deze bestemming is toegekend vanwege de bestaande bedrijvigheid op deze gronden. Het betreft hier bedrijvigheid anders dan agrarische bedrijvigheid, ofwel niet-agrarische bedrijvigheid. Bedrijven behorende tot milieucategorie 1 en 2 (bijlage 1 van de planregels, Staat van bedrijfsactiviteiten) zijn binnen de bestemming zonder meer toegestaan en uitwisselbaar. Zwaardere milieucategorieën zijn specifiek voor het bestaande gebruik bestemd met een aanduiding. Via een omgevingsvergunning kunnen andere bedrijven worden toegelaten.

Natuur

Deze bestemming is onder andere toegekend aan gronden die zijn aangewezen als beschermd natuurmonument, dan wel in eigendom zijn van terreinbeherende natuurbeschermingsorganisaties en als natuurgebied worden beheerd. Ook voormalige agrarische percelen die door particulieren op basis van subsidie als natuur zijn ingericht hebben deze bestemming gekregen.

Wonen (inclusief agrarische nevenactiviteit bij de woonfunctie)

Deze bestemming betreft de verschillende burgerwoningen binnen het plangebied, niet zijnde (agrarische) bedrijfswoningen. Het betreft hier het hoofdgebouw en eventueel aangebouwde en/of vrijstaande bijgebouwen. In de planregels wordt een onderscheid gemaakt tussen 'woningen' en 'woongebouwen'. Een woning is bestemd voor de huisvesting van één huishouden (inclusief het bieden van mantelzorg). In de planregels zijn de maximale bouw mogelijkheden vermeld.

Verder wordt binnen deze bestemming de 'agrarische nevenactiviteit' ondergebracht met een specifieke aanduiding. Ook bestaande rechten uit het voorgaande bestemmingplan met betrekking tot andere nevenactiviteiten (kleinschalig kamperen) is met een specifieke aanduiding bestemd.

Leidingen (brandstof, gas, hoogspanningsverbinding en riool)

Het betreft hier een dubbelbestemming ter bescherming van de binnen het plangebied aanwezige (hoofdtransport)leidingen. Deze leidingen zijn overeenkomstig hun bestaande situatie bestemd en als zodanig beschermd. In het gebied bevinden zich een brandstofleiding, gasleiding, bovengrondse hoogspanningsverbindingen en een rioolwaterpersleiding. Hiervoor zijn specifieke bestemmingen opgenomen.

Waarde - Archeologie - 2

Met de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2" worden gebieden beschermd met een hoge archeologische waarde. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar paragraaf 4.7 van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012.

Voordat er ten behoeve van een samenvallende bestemming (bijvoorbeeld Wonen) een omgevingsvergunning kan worden verleend, moet eerst worden nagegaan of daardoor geen onevenredige schade aan de archeologische waarden wordt toege-

bracht. Om deze afweging mogelijk te maken, is de voorwaarde opgenomen dat er een archeologisch onderzoek moet worden ingediend bij de aanvraag om omgevingsvergunning, tenzij op voorhand duidelijk is dat dit niet noodzakelijk is. Voor andere werkzaamheden dan bouwen (bijvoorbeeld graven) is een vergunningstelsel opgenomen. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, en werkzaamheden wordt niet verleend, indien daardoor in onevenredige mate schade aan de archeologische waarde wordt of kan worden toegebracht. Slechts onder bepaalde voorwaarden is geen omgevingsvergunning noodzakelijk.

Waarde – Cultuurhistorische Landschapswaarde

De bestemming 'Waarde – Cultuurhistorische Landschapswaarde' betreft eveneens een zogenaamde dubbelbestemming. De regeling heeft tot doel het behoud, de versterking en de ontwikkeling van (cultuurhistorische) landschapswaarden. De specifieke waarden van de te onderscheiden gebieden zijn verwoord in paragraaf 2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 2012.

Waarde – Ecologische Hoofdstructuur

De dubbelbestemming 'Waarde – Ecologische Hoofdstructuur' heeft tot doel het behoud, de versterking en de ontwikkeling van ecologische hoofdstructuur. In de planregels is hiervoor bepaald dat het bevoegd gezag nadere eisen kan stellen aan de plaats, vorm en afmeting van de bouwwerken ter bescherming van bovenvermelde waarden. Veder is een vergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden. Hierbij moet o.a. worden gedacht aan het ophogen, afgraven van gronden, het verwijderen van landschapselementen etc.

Waarde – Natuur en Ecologie

De dubbelbestemming 'Waarde – Natuur en Ecologie' heeft tot doel het behoud, de versterking en de ontwikkeling van de gemeentelijke groenverbinding (natuur, landschapselementen en ecologische zones). In de planregels is hiervoor bepaald dat het bevoegd gezag nadere eisen kan stellen aan de plaats, vorm en afmeting van de bouwwerken ter bescherming van bovenvermelde waarden. Veder is een vergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden. Hierbij moet o.a. worden gedacht aan het ophogen, afgraven van gronden, het verwijderen van landschapselementen etc. Ook is binnen deze bestemming de beschermingszone natte natuur opgenomen uit het provinciaal beleid. Deze beschermingszone is met een specifieke aanduiding op de verbeelding aangegeven.

Waarde- Waardevol open landschap

De dubbelbestemming 'Waarde – Waardevol Open Landschap' heeft tot doel het behoud, de versterking en de ontwikkeling van het waardevol open landschap. In de planregels is hiervoor bepaald dat het bevoegd gezag nadere eisen kan stellen aan de plaats, vorm en afmeting van de bouwwerken ter bescherming van bovenvermelde waarden. Veder is een vergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden. Hierbij moet o.a. worden gedacht aan het aanleggen of aanplanten van houtige gewassen en houtopstanden.

5.2.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling wordt in elk bestemmingsplan opgenomen, om te voorkomen dat in feite meer kan worden gebouwd dan in het bestemmingsplan bedoeld is. Dit kan zich voordoen bij woningbouw wanneer (onderdelen van) bouwpercelen van eigenaar wisselen. In een dergelijk geval worden de nieuw verworven gronden niet meegeteld bij de berekening van de bouwmogelijkheden, als dat al voor een in het verleden verleende bouwvergunning gebeurd is.

Algemene bouwregels

Bestaande afmetingen, afstanden en percentages

In deze bepaling is een regeling opgenomen voor bestaande afwijkende afmetingen, afstanden en percentages. Uiteraard gaat het dan wel om legale situaties. Het opnemen van een regeling voor afwijkende bestaande maten, teneinde deze positief te bestemmen, moet voldoende transparant zijn. Een bestemmingsplan is namelijk het burgers bindende plan en moet rechtszekerheid bieden. Vanwege de omvang van dit bestemmingsplan en het actueel houden van afwijkende bestaande maten, is gekozen voor een algemene regeling in het bestemmingsplan zonder juridisch bindende inventarisatie. Op basis van de verleende bouwvergunning moet de afwijkend maatvoering worden beoordeeld. Voor een praktische uitvoering van dit bestemmingsplan is indicatief een inventarisatie opgenomen in bijlage 2. Op basis van deze inventarisatie kan een eerste beoordeling worden gemaakt. Ingeval van twijfel en/of discussie kan de bouwvergunning worden geraadpleegd.

Ondergronds bouwen

In dit artikel is een regeling opgenomen voor ondergronds bouwen. Ondergronds bouwen is alleen toegestaan binnen de fundering van gebouwen, sleufsilo's en mestbassins. Ter bescherming van de landschappelijke uitstraling, mogen ondergrondse bouwwerken uitsluitend toegankelijk zijn vanuit het hoofdgebouw.

Algemene aanduidingsregels

Indien een dubbelbestemming niet tot de mogelijkheden behoort en er –bijvoorbeeld op grond van sectorale wetgeving- toch aanleiding bestaat om extra mogelijkheden of beperkingen in het plan op te nemen, kan van gebiedsaanduidingen gebruik worden gemaakt. Een gebiedsaanduiding is een aanduiding die verwijst naar een gebied waarvoor bij de toepassing van het bestemmingsplan specifieke regels gelden of waar nadere afwegingen moeten worden gemaakt, hetzij ter beperking van de gebruiksmogelijkheden hetzij ter verruiming daarvan. Gebiedsaanduidingen overlappen meestal meerdere bestemmingen. Bij gebiedsaanduidingen gaat het veelal om zones en (deel)gebieden die aan sectorale regelgeving zijn ontleend.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van de volgende gebiedsaanduidingen:

Reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied

Gedeelte van het reconstructiegebied waarin het primaat ligt bij de landbouw, en dat geheel of gedeeltelijk voorziet, of in het kader van het Reconstructieplan zal voorzien, in de mogelijkheid tot uitbreiding, hervestiging en nieuwvestiging van intensieve veehouderij. Daarbij wordt een bouwvlak dat gedeeltelijk is gelegen binnen het landbouwontwikkelingsgebied beschouwd als een volledige zone landbouwontwikkelingsgebied.

Reconstructiewetzone – verwevingsgebied

Gedeelte van het reconstructiegebied dat gericht is op verweving van landbouw, wonen en natuur, waar hervestiging of uitbreiding van de intensieve veehouderij mogelijk is, mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten.

Reconstructiewetzone- extensiveringsgebied

Gedeelte van het reconstructiegebied waarin het primaat ligt bij wonen of natuur, en waar uitbreiding, hervestiging en nieuwwerstiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is of in het kader van het reconstructieplan onmogelijk zal worden.

Algemene afwijkingsregels

In dit bestemmingsplan is een algemene ontheffingsregeling opgenomen die ziet in algemeen voorkomende bouwwerken en afwijkingen van het bestemmingsplan.

5.2.4 Algemene wijzigingsbevoegdheid***Functieverandering naar wonen***

Ter uitvoering van het regiobeleid 'functieverandering' is in dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor functieverandering naar wonen. Dit is de meest voorkomende situatie. Vanwege de complexiteit van andere geboden functieveranderingen in het regiobeleid, is gekozen om deze niet als wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

monument

Als aanvulling op sectorale wetgeving is in dit bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen om nadere eisen te stellen aan de plaats, vorm en afmeting van bouwwerken nabij monumenten. Via deze wijzigingsbevoegdheid kan het college van burgemeester de 'specifieke bouwaanduiding - monument' laten vervallen dan wel toekennen aan nieuwe beschermde monumenten.

Overige regels

In de overige regels is een regeling opgenomen voor de wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, geldend zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

5.2.5 Overgangs- en slotbepalingen***Overgangsbepalingen***

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro), moet een bestemmingsplan overgangsrecht bevatten zoals verwoord in het Bro. Op basis van deze regeling mogen bestaande (legale) bouwwerken blijven staan indien dit in het voorliggende bestemmingsplan niet positief is bestemd. Ook bestaand (legaal gebruik) mag worden gecontinueerd indien dit niet mogelijk is in het voorliggende bestemmingsplan.

Slotbepaling

Deze bepaling geeft de exacte naam van het bestemmingsplan aan: 'Partiële herziening bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2013 - 2^e ronde'.

6 Vooroverleg en zienswijzen

6.1 Inleiding

De verplichting om inspraak te verlenen op een bestemmingsplan, zoals dat was geregeld in artikel 6a WRO, is geschrapt. Hiermee is de verplichting komen te vervallen, maar niet inspraak als zodanig. Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening wordt inspraak eveneens niet verplicht gesteld. In de verordening worden de regels gesteld als er besloten wordt inspraak te houden waaraan dan voldaan moet worden.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op diverse wijzigingen op perceelsniveau. Om deze reden wordt besloten om geen voorontwerp te publiceren voor inspraak, maar direct het juridische proces te starten door middel van het ter inzage leggen van een ontwerp bestemmingsplan conform artikel 3.8 Wro.

6.2 Vooroverleg

Op basis van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening dient het bestuursorgaan dat een bestemmingsplan in voorbereiding heeft te overleggen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening.

Met de betrokken instanties en organen is de werkafpraak gemaakt dat alleen vooroverleg noodzakelijk is voor zover sprake is van een te behartigen belang. Naar onze mening speelt er geen belang dat vraagt om een expliciete afstemming. Het plan is wel informeel afgestemd met enkele instanties.

6.3 Zienswijzen

Het bestemmingsplan 'Partiële herziening Agrarisch Buitengebied Ede 2014-1^e ronde' heeft van donderdag 20 maart tot en met woensdag 30 april 2014 ter inzage gelegen, tegelijkertijd met het ontwerpbesluit Hogere waarden in het kader van de Wet geluidhinder voor de locatie Lage Valkseweg 36 te Wekerom. Tijdens deze periode zijn drie zienswijzen ingekomen op het ontwerpbestemmingsplan. Deze zijn samengevat en beantwoord in de 'Nota Zienswijzen' die als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen. De zienswijzen hebben deels aanleiding gegeven tot aanpassingen in het plan. De aangebrachte wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan zijn weergegeven in de bijgevoegde 'Nota van Wijzigingen'.

Op het ontwerpbesluit hogere waarden zijn geen zienswijzen ingekomen.

7 Handhaving

Het is van groot belang dat de gemeente toezicht houdt op de naleving van het bestemmingsplanbeleid. Daarom dienen de regels van het nieuwe bestemmingsplan consistent te worden gehandhaafd.

7.1.1 Handhaving bestaat uit 3 fasen:

Handhaving start bij het bieden van de noodzakelijke informatie. Immers: onbekend maakt onbemind; Bij concrete overtredingen zal primair in overleg worden getracht om tot een oplossing te komen; als het minnelijk overleg niet tot het gewenste doel leidt, zal feitelijk optreden onontkoombaar zijn. De gemeente zal dan een keuze maken uit het opleggen van een dwangsom of het uitvoeren van bestuursdwang.

7.1.2 Handhavingsprocedure

Handhaving vindt plaats aan de hand van controles. Deze vinden op verschillende manieren en momenten plaats: nadat een bouwaanvraag bij de gemeente is ingediend, wordt de plaatselijke situatie gecontroleerd;

- via controle achteraf op verleende bouwvergunningen;
- via controles vanaf de openbare weg, luchtfoto's en aan de hand van klachten/meldingen van burgers.

Zodra een overtreding is geconstateerd, zal worden nagegaan of een oplossing (legalisatie) mogelijk is. Kan geen vergunning worden verleend (bijvoorbeeld de overtreding is in strijd met het bestemmingsplan of de welstandseisen) dan vindt een gesprek plaats tussen de overtreder en de gemeente. De bedoeling van dit gesprek is om gezamenlijk tot een oplossing te komen. Zo nodig treedt de gemeente op en kan er een dwangsom of bestuursdwang worden toegepast.